Bavar.
1124

Bavar
1124

BIBLIOTHECA
REGIA
MONACENSIS.

E

<36625272010018 S

<36625272010018

Bayer. Staatsbibliothek

R

Ueber

die zweckmäßige Einrichtung des Hypothekenbuchs nach Grundsätzen und Erfahrung.

Zur Lösung des Problems, wie öffentliche Hypothekenbücher mit höchster Einfachheit, größter Sicherheit und geringsten Kosten eingeführt werden können.

Von

N. Th. von Gönner,

Königl. Baier. wirklichem Staatsrathe, des K. Baier. Civilverdienstordens, des Kais. Russischen St. Annenordens II. Classe, des K. Württembergischen Ordens der Krone, und des Großherzogl. Hessischen Hausordens Ritter und Commandeur.

Mit Beilagen.

München, 1823.

Druck und Verlag von E. A. Fleischmann.

Simplex decus veri.

BIBLIOTHECA REGIA MONACENSIS

Vorwort.

Die Wichtigkeit eines richtigen Hypotheken-Instituts für das Wohl der Nation ist anerkannt, und die allgemeine Aufmerksamkeit auf dieses Bedürfniß vieler Staaten vorzüglich durch das neue Hypothekengesetz gelenkt worden, welches Baiern durch die väterliche Sorgfalt Seiner Majestät des Königs nach umfassenden, zum Theil öffentlichen Berathungen der zweiten Ständeversammlung am 1. Junius 1822 erhielt.

Es ist aber seinem Begriffe nach bedingt durch das öffentliche Buch — Hypothekenbuch — worin es sich bewegen, und wodurch es wirken muß; eine ganz zweckmäßige Einrichtung desselben ist demnach eben so wichtig, als das Hypothekenrecht selbst.

Von der Einrichtung des Hypothekenbuchs hängt es ab, ob das Königreich Baiern davon dreisigtausend oder nur dreitausend Bände erhalten, und ob dessen erste Anlegung bloß für Anschaffung dieser Bände eine halbe Million Gulden mehr oder weniger kosten soll.

Schon vor vier Jahren habe ich das, der ersten Ständeversammlung (1819) mit der Hypothekenordnung vorgelegte Formular des Hypothekenbuchs entworfen; eine in der Zwischenzeit gemachte Erfahrung hat dessen Zweckmäßigkeit erprobt, und nach genauen Berechnungen, zu denen neuere Schriften aktenmäßige Notizen geliefert haben, wird durch dasselbe der baierischen Nation die Last von dreisigtausend Bänden und

der Staatskasse die Ausgabe von einer halben Million Gulden erspart. Strenge Befolgung der unwandelbaren Grundsätze, welche über diesen Gegenstand als entscheidend zu betrachten sind, und genaue Vergleichung der in andern Staaten und Orten bestehenden Einrichtungen haben mich glücklich zu diesem Ziele geleitet.

Der Gegenstand hat für mein Vaterland sowohl als für andere Staaten, deren Regierungen ein richtiges Hypothekensystem zu ihrem Augenmerk genommen haben, ein hohes Interesse; er ist in neuester Zeit öffentlich in Druckschriften verhandelt worden, und hat die allgemeine Aufmerksamkeit auf sich gezogen; ich glaube daher, daß ich der guten Sache durch Mittheilung meiner Ansichten über diese wichtige Angelegenheit einen Dienst leiste.

Es giebt nur eine Wahrheit, und nur einen Weg, der sicher zum Ziele führt. Wie öffentliche Hypothekenbücher auf die einfachste und sicherste Weise und zugleich mit dem geringsten Kostenaufwand, ohne Belastung der Unterthanen eingeführt werden können, dieses Problem muß in unserer Zeit gelöst werden. — Daß es in Baiern gelöst wurde, mögen diese Blätter beweisen.

Kein Staat wird in Zukunft hierüber das Wagestück eines theuern Experiments mit ungewissem Erfolge zu bestehen haben. Die Erfahrung hat entschieden, und die folgende Exposition wird die Stelle der Entscheidungsgründe zu ihrem Urtheil vertreten.

München am 18. Oktober 1822.

Inhalt.

§. 1. Was die Maschinen für die Technik sind, das sind die Formulare für die Geschäfte.
§. 2. Das Hypothekenbuch, als der formelle Theil des Hypothekeninstituts, ist eben so wichtig, als das Hypothekenrecht.
§. 3. Einiges zur neuern Geschichte der Hypothekenbücher.
§. 4. 5. Schwierigkeiten bei Einführung der Preußischen Hypothekenbücher hinsichtlich der großen Zahl ihrer Bände und der Kosten ihrer Anschaffung.
§. 6. Darstellung und Prüfung verschiedener Hypothekenbücher.
§. 7. 8. A. Das Preußische Hypothekenbuch.
§. 9. 10. B. Die Oesterreichische Landtafel.
§. 11. C. Die Französischen Hypothekenbücher.
§. 12. D. Das Münchner Stadt- und Grundbuch.
§. 13. E. Die Kemptner Landtafel.
§. 14. F. Das Ulmer Pfandbuch.
§. 15. — 19. G. Das vom Herrn Neigebauer vorgeschlagene Grund- und Schuldbuch.
§. 20. Ein einfaches, vollständiges und ganz zweckmäßiges Hypothekenbuch ist, nach dem Hypothekengesetze, die wichtigste, aber auch schwerste Aufgabe des Hypothekeninstituts.
§. 21. — 27. Erfordernisse eines ganz zweckmäßigen Hypothekenbuchs.
§. 28. Das Baierische Hypothekenbuch.
§. 29. Dessen Einrichtung.

§. 30. Format und genaue Beschreibung.
§. 31. 32. Vergleichende Berechnung der Zahl der Bände und der Anschaffungskosten nach dem Preußischen und nach dem Baierischen Formular.

Beilagen.

A. Das Preußische Hypothekenbuch . Seite 119 — 129
B. Die Oesterreichische Landtafel . — 131 — 134
C. Die Französischen Hypothekenbücher — 135 — 146
D. Das Münchner Stadt= und Grundbuch — 147 148
E. Die Kemptner Landtafel . . . — 149 — 152
F. Das Ulmer Pfandbuch . . . — 153 — 156
G. Hrn. Neigebaurs Grund= und Schuldbuch — 157 — 160
H. Das Baierische Hypothekenbuch . . — 161 — 172

§. 1.

Die Techniker haben mit den Geschäftsmännern dieses gemein, daß für das Geschäftsleben die Formen und Formulare eben das sind, was die Maschinen für die Technik, daher nichts weniger als nach Zufall oder Willkür, sondern nach bestimmten Grundsätzen und Regeln eingerichtet werden müssen. Selbst unsere Sprache deutet es an, indem wir vom Geschäfts-Mechanismus reden. Dennoch stehen die Techniker im Vergleiche mit andern Geschäftsmännern sehr im Vortheil, vorzüglich deßwegen, weil die Produkte der ersten die Sinne, die Produkte der letzten aber den Verstand ansprechen.

Was im Gebiete der reinen Technik oder Mechanik erfunden oder ausgeführt wird, das stellt sich in seiner Construktion und in seinem Effekte Jedem erkennbar vor Augen; die staunende Menge kann die Bewegung, die dazu benützten Mittel und die hervorgebrachte Wirkung sehen, ohne etwas von der Sache zu verstehen, und bald ist es die Eleganz, bald die Einfachheit, bald die Größe, bald die Wirkung der Maschine, was den Anschauer, besonders den profanen, zur Bewunderung hinreißt; die bekannten Grundsätze der Mechanik geben der im Geschäftsleben oft einwirkenden Verschiedenheit der Ansichten oder vorgefaßten Meinungen keinen Spielraum; die bewegende Kraft und die hervorgebrachte Wirkung läßt sich in Zahlen ausdrücken, und mit mathematischer Gewißheit bis auf den Heller berechnen, wieviel dadurch, sey es durch Ersparung an Zeit und Kosten

oder durch Güte und Menge des Produkts, gewonnen wird.

Dieses glückliche Loos trifft das Geschäftsleben nicht. Viele halten das Formelwesen für willkürlich und wissen nicht einmal, daß die Formulare, in welchen sich unsere Institutionen bewegen und wirken, für das Geschäftsleben gerade das sind, was die Maschinen im technischen Gebiete, folglich gleich diesen unter festen Grundsätzen und Regeln stehen; die Construction und Wirkung der Produkte des Geschäftslebens fällt nicht so leicht, auf keinen Fall blendend, in die äussern Sinne, sie biethet der Menge keinen Stoff der Beschauung und Conversation an, nur der gründliche Kenner vermag, ihren Werth zu beurtheilen; noch weniger kann man ihre Wirkung in Zahlen ausdrücken, und den daraus entspringenden Gewinn genau berechnen; denn wer möchte es versuchen, die Millionen zu berechnen, welche durch ein zweckmäßiges Rechnungsformular, durch ein gutes Wechsel- und Handelsrecht, durch ein richtiges Hypothekensystem, durch ein gutes Civil- oder Strafgesetzbuch, durch eine zweckmäßige Prozeß- und Gerichtsordnung u. s. w. den Bürgern und dem Staate gewonnen werden?

Doch sind daran die Geschäftsmänner zum Theil selbst Schuld. Manche können oder wollen, je größer ihr Geist ist, desto weniger sich zu dem mechanischen Theile einer Institution herablassen; Viele behandeln die Formulare als eine Nebensache mit Sorglosigkeit und Geringschätzung, und nehmen dann ohne nähere Prüfung das nächste beste an, das sie eben anspricht, oder schon an andern Orten ein gewißes Ansehen erhalten hat. Manche verlassen sich auf das Recht zu befehlen, unbekümmert um die (oft unnöthige) Arbeit, welche sie den untergeordneten Beamten machen, die man durch nachdrückliche oder herbe Befehle wohl zum Gehorchen und Schweigen bringen kann.

Wir sind im Geschäftsleben mit so vielen Formularen zu tabellarischen Vorlagen überhäuft, daß sie zu den gewöhnlichen Dingen gerechnet werden, daher so wenig, als die im täglichen Gebrauche stehenden Werkzeuge und Maschinen, bemerkt werden. Auch ist man im Geschäftsleben noch weit davon entfernt, jener hohen Einfachheit nachzustreben, von welcher nicht bloß die Ersparung an Arbeit und Kosten für die Herstellung und Unterhaltung, sondern sogar die Dauer und Ausführbarkeit einer Institution und die Gewißheit des Erfolges abhängt.

§. 2.

Im hohen Grade gilt dieses von dem Hypothekensystem mit öffentlichen Büchern; so wichtig eine wohlgeordnete Einrichtung des Hypothekenwesens für das allgemeine Wohl ist, so werden doch nahe und fern laute Klagen über die Schwierigkeit der Ausführung erhoben, und selbst bei jenen, welche das Gute redlich wollen, herrschen Besorgnisse über die damit verbundenen Kosten, Arbeiten der Beamten und Belastungen der Bürger durch neue Taxen.

Ueber die Sache, d. h., über den materiellen Theil, oder über die Principien, auf welche ein Hypothekensystem gebaut werden muß, kann kein großer Zweifel seyn. Mit der Ausbreitung und Vervielfältigung des Verkehrs steigt das Bedürfniß des Credits. Dieser beruht auf dem Vertrauen, mithin auf der Sicherheit, daß die Forderung zur gehörigen Zeit getilgt werde. Die Unterstützung des Credits erheischt also zwei Mittel, erstens: schnelle und wohlfeile Rechtshülfe gegen die Person des Schuldners, zweitens: dingliche Bestellung eines Gegenstands, woran sich der Gläubiger zu halten berechtigt wird. Dieser Gegenstand kann entweder dem Gläubiger in die Hand gegeben, oder bei

einem Dritten verwahrlich niedergelegt, oder in der Hand des Schuldners belassen werden. Das erste und zweite ist anwendbar bei beweglichen Sachen im Faustpfand, aber bei unbeweglichen Sachen, bei fruchttragenden Grundstücken, wegen der Verwaltung und Benutzung derselben, dann wegen Unverhältnißmäßigkeit des Werths der Sache zu den verschiedenen Forderungen, endlich wegen Unentbehrlichkeit des Besitzes und Genusses der Sache für den Schuldner, durchaus nicht allgemein anwendbar. Allein dem Schuldner die verpfändeten Sachen zu belassen, kann nur dann dem Zwecke der Verpfändung genügen, wenn entweder die Gesetze dem Gläubiger ein dingliches Recht ohne Grenzen einräumen, welches er gegen jeden dritten Besitzer der Sache, wenn auch dieser von der Verpfändung eine Kenntniß weder hatte, noch haben konnte, geltend machen kann, oder wenn Anstalten getroffen werden, durch welche die auf der Sache haftenden dinglichen Rechte dergestalt aufgenommen werden, daß davon jeder Erwerber der Sache und jeder neue Gläubiger unterrichtet wird, oder sich unterrichten kann. Daß das erste (das römische Hypothekensystem) der Rechtssicherheit und dem Verkehr weit größern Schaden bringen müsse, als aus der Beförderung der Sicherheit der Gläubiger Nutzen hervorgehen kann, springt in die Augen. Die Gesetzgebung darf also nur das zweite Mittel (das altgermanische, nunmehr in Oesterreich, Preußen, Frankreich und Baiern eingeführte Hypothekensystem) ergreifen, welches jedoch nur bei unbeweglichen Sachen anwendbar ist, denn nur diese bestehen so offenkundig und so unverändert, daß es möglich ist, ihren Besitz jederzeit zu verfolgen, und unmöglich, sie durch Veränderung des Besitzes dem Arme des Gläubigers, oder des von ihm angegangenen Richters zu entziehen. Hieraus ergiebt sich, 1) daß Hypotheken-

rechte nur auf unbewegliche Sachen oder Gerechtsame bestellt werden dürfen; 2) daß dafür Anstalten getroffen werden müssen, wodurch Gewißheit verschafft wird, einmal über die Befugniß zu Verfügungen über eine jede solche Sache, und zweitens über den ganzen sub- und objectiv dinglichen Zustand der Sache, d. h., über alle dingliche Rechte, welche die Sache sub- und objectiv betreffen; 3) daraus erhellt dann zugleich die unerläßliche Regel der Specialität aller dinglichen Rechte, und 4) ihrer Offenkündigkeit in demjenigen Register oder Buche, das hierüber bei einer jeden für sich bestehenden Sache zu führen ist. Dieses Buch gewährt dann einem Jeden, der ein Interesse und Befugniß hat, darnach zu fragen, jederzeit eine vollständige Uebersicht des ganzen dinglichen Zustandes der betreffenden Sache, wobei jedoch zugleich Vorsehung zu treffen ist, daß diese Anstalt nicht zu unbefugten, neugierigen oder verderblichen Untersuchungen des Vermögensstandes Anderer mißbraucht werde. Dieses sind die wesentlichen Grundzüge eines richtigen Hypothekensystems *), sie sind so einfach und so fest in der Natur der Sache begründet, daß man darüber gar nicht zweifeln, und bei ihrer Ausführung im Leben keine Schwierigkeit finden kann, wenn nicht bei den Mitteln, die zu der Ausführung gehören, ein Mißgriff geschehen

*) Ich habe sie hier in Kürze nach einer sehr gehaltvollen Recension in der allgemeinen Literaturzeitung 1822. Februar, Num. 35 dargestellt; ausführlicher sind sie behandelt in meinen Motiven zum Entwurf der Hypothekenordnung für das Königreich Baiern, als Beilage zu den Verhandlungen der Ständeversammlung 1819, dann in den gehaltvollen Reden mehrerer Abgeordneten bei der baierischen Ständeversammlung vom Jahre 1822 in den amtlich bekannt gemachten Verhandlungen der zweiten Kammer Band III. und IV.

ist. Also nicht in dem materiellen Theile, sondern nur in dem formellen Theile kann der Fehler liegen, wenn sich bei der Ausführung eines richtigen Hypothekensystems große Schwierigkeiten und Anstände ergeben.

Zu dem formellen Theile gehört erstens das Buch, in welchem der dingliche Zustand einer jeden zur Sicherheit dienenden unbeweglichen Sache dargestellt wird, und zweitens das Verfahren bei den in dieser Beziehung vorkommenden Geschäften. Insbesondere ist das Hypothekenbuch wichtig, als die eigentliche Maschine, in welchem das Hypothekensystem sich bewegt und wirkt. Dieses fordert die höchste Aufmerksamkeit, und die formellen Bestimmungen über seine Construktion sind so wichtig, als die materiellen Bestimmungen über das Hypothekenrecht selbst. Jeder Fehler am Formular des Hypothekenbuchs wirkt nothwendig auf das Hypothekeninstitut, selbst bei größter Vollkommenheit der materiellen Bestimmungen, zurück, wie eine schlecht construirte Maschine auch das beste Material nicht gehörig zu bewegen oder zu verarbeiten vermag. Bei einem fehlerhaften Formular wird entweder dem Hypothekeninstitute die nothwendige Genauigkeit und Zuverläßigkeit entzogen, oder das Buch gewährt die erforderliche leichte und vollständige Uebersicht nicht, oder die Anlegung und Führung der Hypothekenbücher ist mit einem Aufwand von Kosten und Arbeit verbunden, welcher die sonst unverkennbaren Vortheile des Instituts aufwiegt.

Begegnet man also bei der Einführung eines richtigen Hypothekensystems Schwierigkeiten, werden Klagen über Größe der Arbeit und Kosten gehört, so liegt wohl der nächste Fehler in dem Formular des Hypothekenbuchs, und zwar gewöhnlich nicht darin, daß man dabei des Guten zu wenig, sondern darin,

daß man des Guten zuviel *) gethan hat, oder vielmehr — thun wollte.

§. 3.

Oesterreich und Preußen waren die zwei größern Staaten, in welchen schon länger das Hypothekeninstitut, beschränkt auf Immobilien, abhängig von der Einschreibung in die öffentlichen Bücher, folglich nur wirksam auf jene Immobilien, auf welche die Hypothek eingeschrieben ist, daher ganz nach den Principien der Specialität des Unterpfands und der Publicität des Hypothekenbuchs bestand, und zwar in der Vollkommenheit, daß nicht nur alle sogenannten Generalhypotheken, sondern auch alle stillschweigenden Hypotheken, selbst die der Ehefrauen und Minderjährigen nicht ausgenommen, aufgehoben und ausgeschlossen waren.

Man hätte erwarten dürfen, daß die Formulare des Hypothekenbuchs dieser beiden Staaten mit gleicher Sorgfalt betrachtet würden; allein die preußische Gesetzgebung hatte die Aufmerksamkeit der Gelehrten und Geschäftsmänner vorherrschend auf sich gezogen, und was in Oesterreich über das Hypothekeninstitut seit dem Jahre 1758 geräuschlos geschah, das blieb unbeachtet; viele wußten es gar nicht, daß in den österreichischen Staaten dasselbe Hypothekeninstitut unter dem Namen

---

*) Wer den Grundsatz in der Gesetzgebung befolgt, superflua non nocent, der ist für dieses Fach unbrauchbar. Möchte doch ein Sachkenner mit Beispielen beweisen, wieviel jene Advocaten-Cautel in der Gesetzgebung schon geschadet hat, und wie oft der Hauptzweck verfehlt, oder seine Erreichung erschwert wurde, dadurch, daß man dabei noch Nebenzwecke erreichen, oder nach eingebildeter Convenienz für Alles recht gut sorgen wollte.

Landtafel und Grundbuch, jene für Dominical- dieses für Rusticalbesitzungen längst bestand, das Formular der Landtafel blieb also vielen unbekannt, und man sprach nur von der preußischen Hypothekenordnung vom 20. December 1783. — Die großen Namen Friedrichs des Einzigen und seines Großkanzlers von Carmer vermehrten die hohe Achtung für diese legislative Schöpfung, welche sich als die erste umfassende Gesetzgebung über diesen Gegenstand durch Ausführlichkeit ihrer Bestimmungen, und durch Genauigkeit in Behandlung des Hypothekenwesens auszeichnete.

Der Hypothekenordnung *) war auch das Formular des Hypothekenbuchs beigefügt, man bewunderte dessen Vollständigkeit und Ordnung, nach welcher die verschiedenen im Hypothekenwesen vorkommenden Einträge in drei Hauptrubriken mit Unterabtheilung jeder Rubrik in besondere Columnen eingeschrieben werden, und die vollkommenste Uebersicht des ganzen Zustands eines Immobilis und der darauf erlangten Sicherheit gewähren.

*) Sie ist unter dem Titel: Allgemeine Hypothekenordnung für die gesammten königlichen Staaten, Berlin bei Decker. 1784. 124 S. in 8. besonders erschienen, und dadurch auch ausser Preußen allgemein bekannt worden. Sie enthält wenige Bestimmungen über das Hypothekenrecht, desto ausführlicher behandelt sie das Verfahren in Hypothekensachen und die Führung der Hypothekenbücher in 458 §§. Indessen war die Grundlage zu dem Hypothekenrechte schon durch die Hypotheken- und Concursordnung vom 4. Februar 1722 gelegt, die Hypothekenordnung für Schlesien vom 4. August 1750, und die allgemeine vom 20. Dezember 1783 haben dieses System nur noch weiter ausgebildet, und darauf das allgemeine Landrecht Th. I. Tit. 20. §. 390 — 514 das ganze Gebäude des Hypothekeninstituts vollendet.

Diese wichtige Erscheinung fiel eben in die Zeit, wo man das in der preußischen Verwaltung allgemein herrschende Controllirungs- und Tabellensystem als das Vollkommenste betrachtete, und nach dem bekannten Satze: les lois se font avec le tems, war es gerade die tabellarische Form des preußischen Hypothekenbuchs, was daran vorzugsweise geschätzt und bewundert wurde. So wird es erklärbar, daß die Aufmerksamkeit nur auf das preußische Hypothekenwesen mit dessen Hypothekenbüchern sich lenkte, und dasjenige, was dafür in andern Staaten auf einfachere Weise geschah, unbekannt oder wenigstens unbeachtet blieb.

§. 4.

In den altpreußischen Staaten, namentlich in Preußen, Brandenburg und Schlesien machte die Ausführung des Hypothekenwesens weniger Schwierigkeiten; denn es geschah in einem Lande, wo geschlossene Güter sind, und zu einer Zeit, wo die Theilung eines Gutes ungewöhnlich, ja zum Theil verboten war, daher in einem Dorfe mit 60 Feuerstellen auch nur 60 Folien des Hypothekenbuchs sich ergaben; überhaupt war man in Preußen an complicirte und umständliche Einrichtungen so gewöhnt, daß man die mit den neuen Hypothekenbüchern verbundenen Kosten und Arbeiten gar nicht ungewöhnlich oder lästig finden konnte. Bei der Ausdehnung des Instituts auf andere preußische Provinzen stand den zur Ausführung berufenen Beamten das Beispiel der ältern Provinzen, in welchen es schon zur Ausführung gebracht war, viel zu mächtig entgegen, als daß sie über die Schwierigkeiten sich hätten beklagen dürfen, und so blieben diese theils unbekannt, theils unbesprochen, folglich auch der Glauben an die Vortrefflichkeit des preußischen Hypothekenbuchs unerschüttert. In einigen Punkten,

namentlich über die beschwerlichen, auf 44 Jahre zurückgehenden Recherchen der Besitztitel und über die Ingrossationsbücher, hatte man auf gesetzlichem Wege einige erleichternde Bestimmungen gegeben, und nun waren vollends alle Klagen verstummt.

Als aber in den damals preußischen fränkischen Fürstenthümern Ansbach und Baireuth, wo die Bevölkerung größer, und das Grundvermögen sehr getheilt ist, größere Gutscomplexe aber seltener vorkommen, die preußischen Hypothekenbücher eingeführt wurden, da zeigten sich die Schwierigkeiten schon im höhern Grade; die Hypothekenbücher nach dem preußischen Formular wurden zwar angeschafft, aber so wenig ausgefüllt, daß es zu den seltenen Ausnahmen gehört, wenn man sie bei einem Gerichte wirklich ausgeführt findet. Zweitausend Bände liegen unbeschrieben da.*)

Am lautesten ertönten die Klagen über Schwierigkeit der Ausführung der preußischen Hypothekenordnung am Rheine, als dort von deren Einführung die Rede war. Ihr stand das französische Hypothekensystem mit den Büchern seiner Hypothekenbewahrer gegenüber, und das führte zu Vergleichungen, welche nach dem bekannten Spruche: contraria juxta se posita magis elucescunt, immer fruchtbare Resultate gewähren. Die Klagen, die in neuester Zeit öffentlich zur Sprache kamen, beziehen sich nicht auf die materiellen Bestimmungen des preußischen Hypothekensystemes, welchem vielmehr der Vorzug vor dem französischen zugestanden wurde, nicht sowohl auf das Verfahren in Hypothekensachen, selbst nicht auf die vielbesprochenen Grundakten **), sondern auf die un-

*) Herr Vicepräsident von Weber über das baierische Credit- und Hypothekenwesen, Sulzbach. 1819.

**) Diese Grundakten, welche die preußische Hypotheken-

geheure Zahl der zu Bibliotheken anschwellenden preußischen Hypothekenbücher *) und auf den ungeheuren Aufwand, welchen die erste Anschaffung und Anlegung dieser Bücher verursacht.

§. 5.

Der königlich preußische Oberlandgerichts-Rath Herr Neigebaur zu Hamm hat sich das große Verdienst erworben, aus der neuesten, in einer preußischen Provinz gemachten, Erfahrung eine genaue Berechnung dieser Kosten zu liefern. **)

Ordnung vom Jahre 1783, §. 68. selbst nur als „sogenannte" Grundakten bezeichnet, sind nichts als besondere Aktenfascikel, die nach den Folien des Hypothekenbuchs für jedes besonders eingetragene Immobile gesondert angelegt und fortgeführt werden. Die preußische Hypothekenordnung ordnet sie §. 68. für die Obergerichte befehlend an, erklärt sie aber §. 69. bei den Untergerichten nicht für nothwendig, sondern erlaubt, ohne übrigens die gesonderten Akten bei denselben zu verbiethen, alle zum Hypothekenwesen gehörigen Eingaben, Protokolle und Concepte chronologisch nach Jahrgängen zu sammeln und zu heften. Es ist also die eigene Schuld der Untergerichte, wenn sie jene sogenannte Grundakten anlegen.

*) Wenn z. B. das Land- und Stadtgericht zu Bochum bei einer Bevölkerung von 14,242 Einwohnern nur 1221 Grundbesitzer zählt, und dennoch 56 große Foliobände des Hypothekenbuchs mit 16000 Bogen Imperialpapier brauchte, wenn das Land- und Statdgericht zu Soest mit 16,496 Einwohnern eine Hypothekenbibliothek von 72 Foliobänden brauchte, wenn das Stadtgericht Berlin wirklich 131 Bände des Hypothekenbuchs hat, so möchte diese Klage nicht ungegründet scheinen.

**) Ueber die Möglichkeit einer einfachen Hypothekenordnung

In dem königlich preußischen Oberlandgerichts=Bezirke von Cleve, jetzt zu Hamm, wurde die Anlegung der Hypothekenbücher nach dem preußischen Formular angeordnet. Bey einer Einwohnerzahl von nahe an 300,000 Menschen betrug der Bedarf an Papier zu den Hypothekenbüchern 1000 sage Eintausend Ries Imperialpapier, jedes zu 20 Buch, das Buch zu 24 Bogen, im Gewichte zu 60 Pfund. Mit der größten Vorsicht wurde der Mindestnehmende ausgemittelt, dennoch kostete das Ries 25 Thaler 12 Groschen, mithin das Papier allein 25,500 Thlr. Das Bedrucken mit den erforderlichen Rubriken kostete, das Ries zu 3 Thlr. 16 Gr. gerechnet, 3666 Thlr. Hiezu kommt noch das Einbinden; auf einen Band werden nur 150 Bogen (die doch nahe an 20 Pfund ohne Einband wiegen, also im Gebrauche sehr beschwerlich sind) gerechnet, 1000 Ries bilden daher eine Bibliothek von 3200 Bänden, deren Einband, zu 4 Thlr. für den Band *), 12,800 Thlr. kostet. Die erste Anschaffung dieser Bücher kostet daher

1) für Papier	25,500 Thlr.
2) für das Bedrucken . .	3,666 Thlr.
3) für den Einband . . .	12,800 Thlr.
Summe	41,966 Thlr.

bei der fortschreitenden Theilung des Grundvermögens, Hamm 1821. 8. Seitdem ist der Gegenstand noch weiter besprochen worden in der Isis von Oken. 1822. Heft 1. Seite 18. Hierauf in der preußischen Staatszeitung 1822. Beilage zu Num. 73. und im westphälischen Anzeiger 1822. Num. 57.

*) Bei diesem Preise kann der Einband in großem Imperialfolio nicht von Schweinleder seyn, was doch zu der Dauerhaftigkeit des Bandes gehört.

oder, den preußischen Thaler zu 1 fl. 45 kr. baierischer Währung gerechnet,

73,450 Gulden.

Die andern Kosten für Papier zu den erforderlichen Verfügungen und zu den Grundakten, dann für Belohnung der mit dieser Arbeit beschäftigten Beamten, sind dabei noch nicht angesetzt.

Um diese Kosten aufzubringen, wurde durch Patent vom 22. May 1815 eine Taxe bestimmt, welche mit dem Namen einer Hypothekensteuer nicht unrecht bezeichnet wird, indem der Grundbesitzer für Berichtigung des Besitztitels und der Gläubiger für die Eintragung eines Kapitals bezahlen mußte, wie folgt;

bei einem Object unter — —	100 Thlr.	— —	8 gr.
— — — von 100 —	200 Thlr.	— —	12 gr.
— — — von 200 —	500 Thlr.	— —	18 gr.
— — — von 500 —	1000 Thlr.	1 Thlr.	— —
für jedes	1000 Thlr.	mehr	6 gr.

Diese Abgabe reichte hin, die auf mehr als 50,000 Thaler anzuschlagenden Kosten der ersten Anlegung der Hypothekenbücher zu bestreiten; sie ist einer Steuer gleich, von welcher eine Familie 20 gr. oder 1 fl. 27½ kr. zu entrichten hat.

Nach diesem Maasstab würde in sieben Kreisen des Königreichs Baiern mit einer Bevölkerung von 3 Millionen Menschen die erste Anlegung der Hypothekenbücher bloß für Papier, Druck und Einband der Bücher die ungeheuere Summe von

734,500 fl.

kosten, und man hätte die Taxen so bestimmen müssen, daß sie einer Steuer von diesem Betrage gleich wären. Dafür hätten wir dann in Baiern eine Hypothekenbibliothek von zehntausend Ries Papier in

zweiunddreisigtausend großen Foliobänden erhalten.

§. 6.

Da dieser Berechnung zufolge die Schwierigkeiten der Ausführung bloß in den, allerdings ungeheuern Kosten der Anschaffung der Hypothekenbücher nach dem preußischen Formular liegen, so sieht man, daß es zunächst darauf ankommt, den Grund des Fehlers an diesem Formular zu erforschen, und ein Formular zu erfinden, welches besser, richtiger, einfacher und in der Ausführung mit jenen ungeheuern Kosten, mit jener Weitläufigkeit und selbst in der Folge schädlichen großen Bänderzahl nicht verbunden ist. Herr Neugebaur hat zu diesem Zwecke eine Vergleichung der französischen und preußischen Hypothekenordnung angestellt, und dabei die Formulare der in diesen beiden Staaten für das Hypothekenwesen angeordneten Bücher und Register geliefert. Das österreichische Formular war ihm unbekannt, auch das in Baiern mit dem Gesetzentwurfe der Ständeversammlung im Jahre 1819 vorgelegte Formular scheint er nicht gekannt zu haben, denn sonst hätte er bei dessen genauerer Vergleichung mit dem preußischen wohl nicht sagen können (S.81): „in Baiern hat man sich „viele Mühe gegeben, die zum Grund gelegten preußi„schen Formen zu simplificiren; allein man hat sie am „Ende mit geringen Abänderungen beinahe ganz bei„behalten."

Eben in dem Zeitpunkt, wo im Königreich Baiern mit Zustimmung der Stände nach sehr wichtigen und gehaltreichen öffentlichen Diskussionen ein auf öffentliche Bücher gebautes Hypothekensystem eingeführt wurde, viele andere Regierungen diesen für den Verkehr und Credit höchst wichtigen Theil der Gesetzgebung zu ihrem Augen-

merk genommen haben, derselbe auch sonst noch von vielen Seiten her besprochen wurde, glaube ich dem Publikum und der guten Sache einen Dienst zu leisten, wenn ich die Formulare der Hypothekenbücher und Register von Oesterreich, Frankreich, Preußen, das Formular des Münchner Stadtgrundbuchs, der Kemptner Landtafel und des Ulmer Pfandbuchs nebst den von Herrn Neigebaur vorgeschlagenen Büchern und Registern vorlege, genau prüfe, und mit dem in Baiern zur Ausführung gebrachten Formular begleite.

§. 7.

Betrachten wir zuerst das preußische Formular *), als dasjenige, welches bisher vorzugsweise genannt, und nach welchem die Ausführbarkeit des Hypothekensystems mit öffentlichen Büchern beurtheilt wurde, welches aber nunmehr als die Ursache der Weitläufigkeiten und Kosten des preußischen Hypothekenwesens in Anspruch genommen wird.

1) Nach der Hypothekenordnung §. 41. 47. 55. soll es nur drei Hauptrubriken haben, aber es hat deren eigentlich vier; denn der Sache, auf welche Hypotheken bestellt werden sollen, als dem Hauptgegenstand des Hypothekenbuchs, muß auch eine Hauptrubrik gewidmet werden, besonders da, wo dasselbe nicht nach den Besitzern, sondern nach den Grundstücken angelegt wird. Dieses konnte der preußischen Hypothekenordnung nicht entgehen, für jede Sache die ein eigenes Folium im Hypothekenbuche erhält, fängt dieses mit der Sache an. Aber sie betrachtet jedes Immobile als Gegenstand eines eigenen Buchs, und das Hypothekenbuch nur als ein Aggregat dieser speciellen Bücher, und läßt dieser Ansicht gemäß, weil jedes Buch ein Titelblatt zu haben

*) Beylage A.

pflegt, worauf dessen Gegenstand bezeichnet wird, die Sache auf die erste Seite des Foliums als dessen Titelblatt schreiben; der §. 33. ermangelt nicht, sich sogar des Wortes „Titelblatt“ zu bedienen. Dieses ist ein Grundfehler, da dem Formular die Hauptrubrik, nämlich die zu verpfändende Sache mit allen den dazu unmittelbar gehörigen Einträgen mangelt, ein Grundfehler, der sich gleich in der Folge dadurch zeigt, daß, wie der Inhalt eines Buches nicht auf das Titelblatt eingetragen wird, also auch die zum Hypothekenwesen gehörigen Einträge, wenn sie gleich die Sache betreffen, in den Text des Buchs d. h. in eine der folgenden Hauptrubriken eingeschrieben werden müssen.

Aus diesem Hauptfehler entstehen viele und zwar folgende Nachtheile:

a) die erste und zweite Rubrik werden nebenbei für Einträge bestimmt, welche, da sie die Sache selbst, ihre Bestandtheile, ihren Werth, ihre Lasten betreffen, offenbar in keine dieser Rubriken, sondern bei der Sache selbst eingeschrieben werden sollten. Man erstaunt, wenn man in der Hypothekenordnung §. 43. den Werth der Sache, §. 45. die vorgenommenen Schätzungen derselben, §. 46. das in der Brand-Versicherungssocietät assecurirte Quantum der Gebäude und sogar nach §. 35. und 36. die zu einem eingetragenen Gute noch zugekaufte oder zugeschlagene, oder davon getrennte Pertinenzstücke, nicht bei der Sache selbst, sondern in der Rubrica I. bey dem Titulus possessionis eingereiht findet. Eben so fehlerhaft ist es, daß die Hypothekenordnung §. 49. die beständigen Lasten, §. 50 die Qualität eines Lehens oder Familienfideikommisses, und §. 54. Realservituten nicht bei der Sache, sondern in der Rubrica II. eintragen läßt.

b) Neben dem Mangel der Hauptrubrik im Hypothekenbuche entsteht hieraus noch der Nachtheil, daß bei jeder unter einem eigenen Folium einzutragenden Sache die erste Seite (des sogenannten Titelblatts) verloren geht *), dafür aber die folgenden Rubriken I. und II. mit fremdartigen Einträgen angefüllt werden, für welche dann zur Fortsetzung dieser Rubriken mehrere Seiten offen zu lassen sind, wodurch allein schon der Umfang der Hypothekenbücher und die Bändezahl bedeutend ohne Noth vermehrt wird.

c) Hieraus entsteht der weitere Nachtheil, daß man, um auch nur den Zustand und die Beschaffenheit der Sache zu kennen, alle Rubriken des Hypothekenbuchs durchgehen muß, und eben daher wird es begreiflich, warum der Hypothekenschein, der Hypothekenordnung §. 301 gemäß, eine beglaubte Abschrift von allen, ein gewißes Grundstück betreffenden Rubriken seyn muß, welches eine neue Vermehrung der Schreibereien bei Ausfertigung der Hypothekenbriefe und eine Fassung und Form derselben verursacht, die den Urkunden über ein bestimmtes Capital nicht angemessen ist**) und oft schädlich werden kann, wenn der Eintrag in das Hypothekenbuch nur das Wesentliche, nämlich den Betrag

---

*) Dieses beträgt bey 1000 Grundstücken 250 Bogen, also mehr als einen Band des Hypothekenbuchs; deßwegen geht aber auch die letzte Seite, wie ich nachher Num. 4 zeigen werde, verloren, was eben so viel Papier beträgt. Diese hier verloren gehenden 500 Bogen reichen hin, um bei einem zweckmässigern Formulare 1000 walzende Grundstücke oder Häuser unter eigenen Folien einzutragen.

**) Sollte es angemessen seyn, daß man erst am Ende des

der Forderung und deren Zinsen, nicht aber alle übrigen Bedingungen und Nebenverträge z. B. Consens der Ehefrau, Bürgschaft eines Dritten, Fristenbestimmungen u. dgl. enthält.

2) Auf dieses Titelblatt folgt die erste Rubrik, Titulus possessionis. — Sie hat drei Columnen, a) Namen des Besitzers, b) Titulus possessionis, c) Werth der Sache. — Auch hier finden sich mehrere Fehler:

a) durch die tabellarische Form wird in der ersten und dritten Columne viel Raum ohne allen Nutzen verloren;

b) diese Rubrik enthält Gegenstände, welche ihr durchaus fremd sind, und, wie ich unter Num. 1. Lit. a. bewiesen habe, offenbar zu der Sache selbst gehören;

c) dagegen mangeln ihr jene Einträge, welche das Dispositionsrecht des Besitzers, z. B. Vorbehalt des Eigenthums, der Nutznießung oder Wohnung, bedungener Rück- oder Vorkauf u. dgl. betreffen, daher offenbar bei dem Besitzer und Besitztitel stehen sollten, aber durch die Hypothekenordnung §. 50. in die zweite Rubrik verwiesen worden;

d) dem Namen des Besitzers ist eine besondere, und zwar die erste Columne angewiesen, in der guten

sogenannten Hypothekenscheins, eigentlich der Abschrift des Hypothekenbuchs, aus der einzigen Formel, je nachdem dort gesagt wird, ob er pro informatione oder in vim recognitionis ausgestellt ist, sehen kann, ob die Abschrift des Hypothekenbuchs ein bloßer Auszug (pro informatione) oder ein Hypothekenbrief sey? und wie viel Abschriften müssen gefertigt und — bezahlt werden, wenn eine Forderung mit ungetheilter Summe auf mehrere (oft 6 — 10) Grundstücke eingetragen ist?

Absicht, ihn dadurch leichter zu erblicken oder zu unterscheiden; allein dieser Zweck wird offenbar verfehlt, denn der Blick wendet sich vorzugsweise auf die mittlere Hauptcolumne, und man muß erst suchen, bis man den Namen auf der schmalen Seitencolumne findet;

e) unter dem Werth der Sache versteht die Hypothekenordnung §. 43. nur den Kaufpreis, dieser soll intra lineam, die Schätzung aber nach §. 45. nur ante lineam gesetzt werden. — Ein grundloser, oft schädlicher Unterschied, weil er dem Kaufpreis, der oft von Zufälligkeiten abhängt, oft nicht aufrichtig angegeben wird, und bei vielen, auf andern Rechtstiteln beruhenden, Besitzveränderungen gar nicht vorhanden ist, ein allzugroßes Gewicht beilegt. Wie nun, wenn eine Sache durch neue Gebände, durch fruchtbringende Verbesserungen einen höhern, oder durch Zufälle und Nachlässigkeit einen geringern Werth erhalten hat? — Ueberhaupt hat die Kammer der Abgeordneten in der letzten baierischen Ständeversammlung unwiderlegbar bewiesen, wie schädlich es für den Verkehr und selbst für den Credit sey, und wie sehr es in die bürgerliche Freyheit eingreife, wenn das Gesetz den Bürger zwingen will, den Kaufpreis durch das öffentliche Hypothekenbuch zur Publicität zu bringen. Die Sicherheit der Gläubiger beruht auf dem durch Schätzung auszumittelnden wahren und dauerhaften Werth, nicht aber auf dem durch den Verkehr bestimmten, also veränderlichen Kaufpreis der Sache; ein Gläubiger, der diesen wissen will, kann darnach besonders fragen, und ich möchte behaupten, daß das Gesetz für das Hypothekenwesen zwar den Schätzungswerth, nicht aber den jedesmaligen Kaufpreis

gegen den Willen des Besitzers durch das Gebot der Eintragung in das öffentliche Hypothekenwesen zur Publicität bringen kann.

3) Die zweite Rubrik hat die Onera perpetua und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition zum Gegenstand. Nach dem, der Hypothekenordnung beigefügten Formular hat sie nur drei Columnen: a) Quantum, b) Onera perpetua und Einschränkungen, c) deren Löschungen, die auf einer Seite vereinigt sind, aber dennoch andere Linien als die erste Rubrik haben, weil die Columne der Löschungen einen größern Raum fordert, als die Columne des Werths der Sache, wodurch denn der Raum der mittlern Columne verengt wird. In dem Formular, welches Herr Neigebaur lieferte, hat diese Rubrik eine Haupt- und Nebencolumne mehr, welche wegen der überall beigefügten Unterabtheilung des Quantums im Ganzen sechs Columnen bilden: a) quantum, b) onera perpetua und Einschränkungen des Eigenthums, c) quantum, d) Cessionen und andere Subingrossationen, e) quantum, f) Löschungen; deßwegen lauft diese Rubrik durch zwei gegenüberstehende Seiten der Breite nach durch. Vermuthlich ist diese Abänderung in der Folge aus dem Grunde getroffen worden, weil man fand, daß auch auf die onera perpetua und andere Beschränkungen des Eigenthums, z. B. Nutznießung, durch Substitution, Cession, Verpfändung u. dgl. mehrere Subingrossationen veranlaßt werden können, und hiefür in dem Formular der Hypothekenordnung keine passende Columne vorhanden war. Wie dem sey, auch diese Rubrik ist sehr fehlerhaft, und der ganze Unterschied beider Formulare besteht nur darin, daß durch das Letzte, weil es durch zwei Seiten durchlauft, noch mehr Papier verloren geht.

a) Der Hauptfehler ist die Rubrik selbst, denn sie sollte eigentlich gar nicht vorhanden seyn. Onera perpetua gehören (res transit cum suo onere) unverkennbar zu der Sache, das Titelblatt sollte in die erste Hauptrubrik verwandelt werden, in welche dann, ausser den schon oben bemerkten Gegenständen auch die onera perpetua aufzunehmen sind. Die Beschränkungen des Eigenthums oder der Disposition beruhen entweder in der Qualität der Sache, wenn sie z. B. lehen- oder grundbar, oder mit Familienfideicommiß-Eigenschaft behaftet ist, und dann gehören sie in die der Sache zu bestimmende Hauptrubrik, oder sie beziehen sich bloß auf den Besitzer und dessen Dispositionsrecht, und dann gehören sie zu der Hauptrubrik, welche dem Besitzer und Besitztitel bestimmt werden muß;

b) daß, von diesem Hauptfehler abgesehen, diese Rubrik wegen ihrer tabellarischen Form vielen Raum ohne Noth verschwendet, soll hier nur angedeutet werden;

c) sie verbindet ganz heterogene Gegenstände. — Was haben Onera perpetua mit den Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition, z. B. dem pacto protimiseos, retrovenditionis, addictionis in diem u. dgl. für eine Verwandtschaft?

d) die Hypothekenordnung §. 49. rechnet unter die hier einzutragenden onera perpetua auch die Erbzins- und Erbpacht-Gelder. Sollten hiernach an Orten, wo der Grundbarkeitsverband herrschend ist, alle Grundbarkeitslasten an Erbzins, Stift, Gilt, Leistungen an Feldfrüchten, Frohnen, Frucht- oder Viehzehent, Laudemien u. dgl. specifice eingetragen werden, so muß ich ein Hypothekenbuch gera-

dehin für unausführbar erklären. Es artet dann in ein Saal- und Lagerbuch oder Grundbuch aus, und erhält eine ungeheure Ausdehnung ohne Noth und ohne Nutzen. Alle diese Lasten werden bei der Schätzung vom Gutswerthe ohnehin abgerechnet, eben dieses geschieht bei der Steuerregulirung, und ein Käufer, oder wem sonst daran gelegen ist, kann sich darnach besonders erkundigen. Es genügt, wenn das Hypothekenbuch bei der Sache bemerkt, daß sie im Grundbarkeitsverbande steht, und wer die Grundherrschaft sey.

4) Die drite Rubrik enthält die gerichtlich versicherten Schulden und andere Realverbindlichkeiten. Auch sie ist tabellarisch, und zwar nach dem Formulare der Hypothekenordnung mit sechs, nach dem Formular des Hrn. Neigebaur mit acht Columnen, nämlich: a) quantum, b) Schulden und Realverbindlichkeiten, c) quantum, d) darauf subingrossirt, e) quantum, f) cedirt, g) quantum, h) gelöscht. Die Differenz beider Formulare besteht in der Absonderung der Subingrossationen, welche durch Cessionen, Verpfändungen u. dgl. veranlaßt werden, und nach der Hypothekenordnung §. 58. unter die Columne von Cessionen kommen sollten, in eine eigene Columne (Lit. c. u. d.), und es verhält sich damit wahrscheinlich so, wie ich es bei der Differenz in der zweiten Rubrik (oben Num. 3) bemerkt habe. Schon die sechs, noch mehr aber, die acht Columnen fordern, daß diese Rubrik durch die beiden Seiten des aufgeschlagenen Bogens durchgehe. *) Hierin ist nichts fehlerhaft als die tabellari-

*) Hierdurch wird bei jedem besondern Folium des Hypothekenbuchs auch noch die letzte Seite, nämlich die Rückseite verlohren, weil das darauf folgende Grundstück

sche Form, welche, wie ich im folgenden §. 8. näher zeigen werde, für das Hypothekenwesen ganz unpassend, und die Hauptursache der ungeheuren Bändezahl und der unverhältnißmäßig großen Kosten der preußischen Hypothekenbücher ist.

§. 8.

Die preußischen Hypothekenbücher haben also, wie ich im vorhergehenden bemerkt habe, bei allen drei Hauptrubriken die tabellarische Form, und, was ich besonders auszeichnen muß, bei jeder der drei Rubriken eine andere Abtheilung der Columnen, also andere Linien. Dieses sind die beiden Hauptfehler, aus welchen die Weitläufigkeiten, die ungeheuern Kosten für Anschaffung der Bücher und die zu Bibliotheken anschwellenden Bände des preußischen Hypothekenbuchs entstehen.

Wer für eine Institution, besonders für eine so große und umfassende Institution, wie das Hypothekenwesen, ein Formular entwerfen will, der muß zuerst untersuchen, welche Form derselben anpasse, wie der Mechaniker nach dem Zwecke und Terrain bemißt, welche Art von Maschinen anzuwenden sey. Bei der großen Liebhaberei unserer Zeit für Tabellen im Geschäftsleben ist darin eine eigene Vorsicht nothwendig, damit man sich nicht von derselben hinreissen lasse.

Die tabellarische Form ist ganz unstreitig ungemein zweckmäßig, wo es darauf ankommt, entweder über einen bestehenden Zustand mehrerer gleichartiger Dinge (über das Gleichzeitige) eine leichte Uebersicht zu gewinnen, oder wo über ein laufendes Geschäft nach einer feststehenden Form periodische

---

(oder Folium) mit seinem Titelblatte nothwendig auf die erste Seite gesetzt werden muß. (s. S. 17 Note *)

Rechenschaft abzulegen ist, wobei nicht das Wie, sondern das Was zu wissen verlangt wird. Wo aber das Wie von dem größten Einflusse ist, da erschweren Tabellen nur die Untersuchung, statt sie zu erleichtern. Am wenigsten taugen sie zur eigenen Verwaltung solcher Geschäfte, die fortlaufend sind, aber in Ansehung ihrer Vorfallenheit, so wie ihrer Abfertigung nicht an bestimmte Zeiten gebunden seyn können. *)

Die Vorfallenheiten im Hypothekenwesen sind an sich sehr mannichfaltig und verschieden, ergeben sich zu verschiedener, im voraus unbestimmbarer Zeit, und haben noch das Besondere an sich, daß sie nach ihrer Verschiedenheit nicht in gleichem Verhältniß und gleicher Anzahl erscheinen. Jedes Capital wird einmal gegeben, es kann aber sehr oft durch Cessionen oder Erbschaften an einen andern Gläubiger kommen; dagegen tritt der Fall bei Stiftungscapitalien sehr oft ein, daß sie hundert Jahre lang auf einem Gute haften, ohne daß eine Verpfändung, eine Cession oder Löschung geschieht. Im ersten Falle ist es nicht möglich, die vielen Veränderungen an der Person des Gläubigers in die Columne von Cessionen so einzutragen, daß jeder dieser Einträge mit dem Eintrag des Capitals in der andern Columne auf gleicher Linie stehe, und doch gehört dieses wesentlich zur tabellarischen Form, daß alle in den verschiedenen Columnen stehenden, aber zu demselben Gegenstand gehörigen Einträge sich in einer gleichen Linie befinden. Im zweiten Falle bleiben in jenen Columnen, wofür keine

*) So drückt sich mit großer Einsicht ein Recensent in der allgemeinen Literaturzeitung 1822. Februar, Num. 35. S. 277 aus, und verwirft aus diesem Grunde die Tabellenform bey Hypothekenbüchern.

Einträge vorkommen, die sich auf den in der andern Columne eingeschriebenen Gegenstand beziehen, leere Räume, und dadurch wird nicht nur Papier ohne Noth verschwendet, sondern es ist sogar unmöglich, die an sich weise Vorschrift der preußischen Hypothekenordnung Lit. II. §. 32., welche sagt: „die Vermerke in jeder Colonne müssen dergestalt dicht aneinander geschrieben werden, daß zu Interpolationen und „Zwischeneintragungen kein Raum übrig bleibe“ zu befolgen; denn wenn z. B. die zweite und vierte Hypothekforderung bezahlt wird, so müssen in der Columne der Löschungen die Einträge so geschrieben werden, daß sie mit dem Eintrag des Capitals in der ersten Columne auf gleicher Linie stehen, und für die erste und dritte Hypothek muß in der Columne der Löschungen ein leerer Raum belassen werden, um darauf in gleicher Linie mit dem Capital einstens die Löschung desselben eintragen zu können, wie dieses aus dem, der preußischen Hypothekenordnung beigefügten, Formular erhellt.

Das preußische Formular des Hypothekenbuchs ist also überhaupt wegen der tabellarischen Form fehlerhaft; aber dieser Fehler steigt in seinen schädlichen Folgen dadurch auf den höchsten Grad, daß darin, neben dem im §. 7. besprochenen Titelblatt, jede der drei Hauptrubriken auf andere und verschiedene Weise in Columnen oder Linien getheilt ist. Wären die Abtheilungslinien für die Columnen in allen Rubriken gleich, so könnte man die Hypothekenbücher nur mit den Linien bedrucken, und die Hypothekenämter könnten, je nach Beschaffenheit des Objects und der vorauszusehenden größern oder geringern Zahl der Einträge, jede Seite des Buchs zu jeder Rubrik benützen, indem sie darauf die angemessene Ueberschrift der

Columnen an den hiefür offen gelassenen Platz einschreiben. Bei Formularen, die in's Große gehen, und bestimmt sind, in Büchern ausgefüllt zu werden, muß es Hauptgrundsatz seyn, die Grundlinien für die Columnen, so verschieden auch ihre Ueberschriften seyn mögen, auf allen Seiten des Buchs gleich zu machen, weil man sich alsdann bei der Ausführung in dem Buche frei bewegen, und alle Seiten zu allen Rubriken so benützen kann, wie es den Umständen angemessen ist. Ein Formular, bei welchem dieser Hauptgrundsatz nicht befolgt wird, ist schon deßwegen allein schädlich und mißlungen. Dieses gilt in einer solchen Strenge, daß gar keine Ausnahme statt finden darf; denn, wenn auch nur eine Rubrik anders abgetheilt wird, so ist man im Gebrauche des Buches auf allen Seiten eben so gehindert, als ob alle Rubriken oder Seiten des Buchs andere Abtheilungslinien hätten, indem man die Einträge auf allen übrigen Seiten so einrichten muß, daß man mit den passenden Einträgen gerade auf die anders eingetheilte Rubrik trifft. Hieraus entsteht die Folge, daß für die künftig möglichen Einträge bei jeder Rubrik mehrere Seiten offen gelassen werden müssen, und deßwegen braucht man bei der Anlegung solcher Bücher wenigstens sechsmal mehr Papier, als bei Gleichheit der Abtheilung der Columnen nothwendig ist.

Dazu kommt noch der Fehler, daß die zweite und dritte Rubrik zu viele Abtheilungen (Columnen) hat. Je mehr Columnen auf einer Seite sind, desto weniger Raum hat man für jede Columne, man muß also für die künftigen Einträge desto mehr Seiten offen lassen. Je ungewisser es ist, ob und wann für eine oder die andere Columne ein Eintrag vorkommt, desto größer wird

die mit der Zahl der Columnen fortsteigende Verschwendung für Papier, nicht bloß an der Bogenzahl, sondern sogar am Preise, weil man bei vielen Columnen ein sehr großes, also auch theures Format braucht, um den Raum zu den Einträgen in die vielen Columnen zu finden.

Aus dem, was ich bisher über das preußische Formular bemerkte, geht hervor, daß es in jeder Hinsicht mißlungen sey, und daß nur in dessen vielen wesentlichen Mängeln der Grund liegt, warum die preußischen Hypothekenbücher so übermäßig voluminos sind, und in der Ausführung einen ungeheuern Aufwand von Arbeit und Kosten verursachen.

§. 9.

Einfacher ist das Formular des Hypothekenbuchs in Oesterreich, auch hat man dort über Weitläufigkeiten oder Schwierigkeiten in der Ausführung oder über die zahlreichen Bibliotheken von Hypothekenbüchern sich nicht beklagt.

Das Hypothekenbuch, welches für Dominicalbesitzungen Landtafel, für städtische und Rusticalbesitzungen Grundbuch genannt wird, besteht*) aus zwei Büchern, 1) dem eigentlichen Hypothekenbuch, welches mit dem Namen Hauptbuch bezeichnet ist, und 2) dem Instrumentenbuch (Ingrossationsbuch), in

*) Beilage B. Ich habe das Neueste aus der Gesetzsammlung Kaisers Franz entnommen; es ist das Landtafelpatent für Böhmen und Mähren vom 22. April 1794. Von dem Patent — als Gesetz — ist die Instruction getrennt, und dieser das Formular der Landtafel beigefügt.

welches alle Urkunden eingetragen werden, welche die, in dem Hauptbuch geschehenen, Amtshandlungen (Einträge) rechtfertigen.

Beide Bücher stehen in einem so wesentlichen Verbande, daß nach dem Landtafelpatente §. 1. „dieses Hauptbuch die Grundfeste der Landtafel ausmacht, indem das sächliche (dingliche) Recht nur durch die Vorschreibung in das Hauptbuch, jedoch auch durch diese nur insoweit erwirkt wird, als die in die Landtafelquarternen (Instrumentenbuch) eingetragenen Urkunden, welche für sich allein keinerdings ein sächliches Recht begründen, hinlänglich sind, die Rechtmäßigkeit der geschehenen Vorschreibung in das Hauptbuch zu beweisen.“

Hieraus entsteht zwar der Vortheil, daß die Einträge in das Hauptbuch an Materie und Form äusserst abgekürzt erscheinen; indem bei jedem Eintrag nur das ganz unentbehrliche in das Hauptbuch aufgenommen, bei manchen Einträgen, insbesondere bei Löschungen, bloß das Unterstreichen mit rother Tinte statt des Eintrags benützt, überall aber auf den Band des Instrumentenbuchs hingewiesen wird, worin die Urkunde in vollständiger Abschrift steht, aus der man das Nähere nöthigenfalls entnehmen kann. Aber es entstehen daraus auch Nachtheile, welche den Vortheil der kürzeren Einträge im Hauptbnch zu überwiegen scheinen.

1) Solche Ingrossationsbücher mögen ausführbar seyn bei größern, besonders den Dominicalbesitzungen, für welche ein Gericht höhern Ranges mit dem nothwendigen Canzleipersonale das Hypothekenbuch führt, bei dem kein solcher Andrang verschiedener Geschäfte und keine solche Menge von Einträgen, wie bei andern Untergerichten vorkommt; aber ihre Ausführbarkeit im All-

gemeinen auch bei allen Untergerichten ist sehr zu bezweifeln, sogar haben die Erfahrungen in Preußen dagegen entschieden. Auch da hatte die Hypothekenordnung Tit. I. §. 64 — 67 solche Ingrossationsbücher angeordnet, aber es zeigte sich bald, daß dadurch die Schreibereien ohne Noth unendlich vermehrt werden, und die Abschaffung der Ingrossationsbücher war die erste Abänderung, welche die preußische Regierung an der Hypothekenordnung treffen mußte.

2) Ist das Ingrossationsbuch die Grundlage des Hauptbuchs, und zwar mit der Wirkung, daß die Einträge des Hauptbuchs erst durch das Ingrossationsbuch gerechtfertigt werden, und hieraus ihre Rechtmäßigkeit bewiesen werden muß, so erhalten alle im Familienverhältniß und im bürgerlichen Verkehre unter Privaten abgeschlossenen Verträge eine Publicität, welche für den Zweck des Hypothekenbuchs nicht nothwendig ist, und auf die verschiedenste Art mißbraucht werden kann. Jeder, der die Einsicht des Hypothekenbuchs zu verlangen befugt ist — und das Landtafelpatent §. 34. gesteht diese Einsicht Jedermann ohne alle Einschränkung zu — der kann auch die Einsicht des Instrumentenbuchs fordern, denn jenes ist ein Instrumentum referens, das ohne das relatum nichts beweist, wer also das Eine einzusehen verlangen darf, dem kann die Einsicht des Andern nicht versagt werden. Wohin eine solche Offenkundigmachung aller Familien- und Privatverträge führen kann, das wird Jeder selbst beurtheilen.

3) Der Hauptnachtheil besteht aber darin, daß hierdurch dem Hauptbuch jene selbstständige Beweiskraft und Gültigkeit der Einträge entzogen wird, die es haben muß, wenn es den Zweck eines öffentlichen Hypothekenbuchs erfüllen soll. Aus einem Buche muß jeder den Zustand

eines Immobile und die Beschaffenheit eines jeden eingetragenen Rechtsgeschäfts, beschränkt jedoch auf das Hypothekenwesen, ganz und genau zu erkennen im Stande seyn, ohne daß man erst noch Beweise der Gültigkeit und Rechtmäßigkeit der Einträge in einem andern Buche oder in andern Urkunden aufsuchen muß. — Daß neben diesem einen Hypothekenbuche noch Verhandlungen gepflogen und Protokolle oder Akten geführt werden müssen, aus welchen die Einträge in das Hypothekenbuch hervorgehen, ist sehr begreiflich; aber diese Akten, gleichgültig wie man sie nennt oder führt, können nur a) unter den Contrahenten selbst, und b) allenfalls zur Rechtfertigung des Hypothekenamts, in so weit es für seine Einträge haften muß, wirksam seyn; gegen denjenigen Dritten aber, der im Vertrauen auf die Einträge, wie sie im Hypothekenbuche stehen, bei einem darauf sich beziehenden Rechtsgeschäfte gehandelt hat, können sie nicht dienen, und keinem Dritten darf zugemuthet werden, daß er erst noch alle diese Verhandlungen, Akten und Urkunden mit prüfendem Auge durchsehe, um sich von der Rechtmäßigkeit der Einträge zu überzeugen. Das Hypothekenbuch muß ganz und allein das Medium seyn, in welchem das auf öffentliche Bücher gebaute Hypothekeninstitut lebt und wirkt.

§. 10.

Das Formular des Hauptbuchs zeichnet sich vor dem preußischen Formular in vielen Stücken, besonders durch Einfachheit vortheilhaft aus. Es ist, wie es die Natur der Sache fordert, nicht nach den Besitzern, sondern nach den Immobilien geordnet, und jedes Immobile, welches selbstständig besessen wird, erhält eine eigene Nummer und ein eigenes Folium (in Oesterreich Rubrik genannt) im Hauptbuche. Die Ingrossations-

bücher werden, ohne Unterschied der Objekte, bloß in chronologischer Ordnung geführt. Jeder Band des Hauptbuchs besteht aus 170 bis 175 Bogen Regalpapier, welche 680 bis 700 Seiten ausmachen.

Bei jeder, unter einer eigenen Nummer und Rubrik (Folium) eingetragenen Sache sind die Einträge in drei, übrigens durch besondere Aufschriften nicht unterschiedene Classen — 1) Sache, 2) Besitzer, 3) Hypotheken — geschieden, zu jeder Classe kommen die damit in Verbindung stehenden Einträge.

1) Zuerst kommt die Sache, und zwar nicht als Titelblatt, sondern eingereiht in das Formular, wobei denn auch der Werth, aber nicht nach dem jedesmaligen Kaufpreis, sondern nach dem landschaftlichen Cataster, ferner jede Veränderung, die sich an den Bestandtheilen oder Pertinenzien der Sache durch Mehrung oder Minderung ergibt, desgleichen die Eigenschaft der Sache, besonders soweit diese auf die freie Verfügung Einfluß hat, z. B. Fideicommißeigenschaft, Lehen- oder Grundbarkeit u. dgl. eingetragen wird.

2) Hierauf folgt der Besitzer, mit jenen Einträgen, welche sich auf dessen Dispositionsfreiheit beziehen, z. B. Substitutionen, Vorbehalte des Eigenthums oder Rückkaufs;

3) dann folgen die Hypotheken mit den darauf sich beziehenden Einträgen.

4) Zum besondern Vorzug in formeller Hinsicht muß gerechnet werden: a) daß die Abtheilungslinien auf allen Seiten für alle Arten von Einträgen durchaus gleich sind, folglich jede Seite des Buchs zu jeder Art von Einträgen benützt werden kann, was auf den Umfang des Buchs und dessen Bändezahl einen höchst bedeuten-

den Einfluß hat; b) daß das Formular nicht tabellarisch ist, folglich die Nachtheile, welche aus dieser für das Hypothekenwesen unpassenden Form entstehen, glücklich vermieden sind; c) daß die Einträge mit fortlaufenden Nummern versehen werden, welche nicht bloß zu deren Unterscheidung beitragen, sondern auch die Hinweisung von einem auf den andern, und hierdurch die Uebersicht eines jeden Eintrags nach seinem ganzen Zusammenhang mit andern vorhergehenden oder nachfolgenden Einträgen erleichtern; d) daß jeder Eintrag von dem andern durch eine Querlinie getrennt ist, welche der sonst leicht möglichen und sehr gefährlichen Verwirrung der Einträge vorbeugt; e) daß das Datum der Intabulirung, wovon so viele Rechte im Hypothekenwesen abhängen, vorangesetzt ist.

5) Bei allen diesen Vorzügen scheint man das Streben nach Abkürzung der Formen und Einträge einigermassen übertrieben zu haben, welches größtentheils der schon im §. 9. bemerkten wesentlichen Verbindung des Hauptbuchs mit dem Ingrossationsbuch zuzuschreiben ist. Wenigstens in einem Hypothekenbuche, welches den ganzen Rechtszustand eines Immobile in Beziehung auf das Hypothekenwesen darstellen muß, möchte es nicht räthlich scheinen, die Löschung einer eingetragenen Protestation gegen das Besitzrecht bloß durch Unterstreichen mit rother Tinte unter Hinweisung auf das Ingrossationsbuch eintragen zu lassen; eben dieses tritt bei der Extabulirung (Löschung) eingetragener Hypotheken und Cessionen ein.

Die den Mustern beigefügten Directionsbogen dienen nach der Instruktion §. 95. bloß zur leichtern Uebersicht des Schuldenstandes eines Besitzers und zum Nachschlagen des Haupt- und Instrumentenbuchs; sie sind das Register über beide Bücher, nach den Besitzern geordnet, und in dieser Beziehung zweckmäßig eingerichtet.

§. 11.

Zu den französischen Hypothekenbüchern im Ganzen *) gehören folgende Stücke:

1) das Präsentations- oder Einlaufs-Journal mit 15 Columnen, in welches der Hypothekenbeamte (conservateur des hypothèques) alle Eingaben, Eintragsgesuche oder einzutragenden Urkunden summarisch nach der Zeitfolge einzeichnen muß. Es ist nichts als ein gewöhnliches Geschäfts-Journal, gehört zur Rechtfertigung des Beamten, und macht eigentlich keinen wesentlichen Theil des Hypothekenbuchs aus.

2) Das Ingrossationsbuch der Güter-Uebertragungs-Urkunden (Formalitätsregister genannt), mit drei Columnen, in welches alle Urkunden, durch welche Immobilien von einer Person auf die andere übertragen werden, vollständig nach chronologischer Ordnung eingeschrieben werden.

3) Das Inscriptionsbuch für Eintragung der Hypotheken (Hypothekenregister genannt), welches fünf Hauptcolumnen hat. In dieses werden, ohne Unterschied der Immobilien oder Schuldner, die Hypotheken bloß nach der Zeitfolge eingetragen, dabei die Eintragungsgesuche mit bloßer Vorsetzung des Worts „Hypothekenrecht" wörtlich, nicht aber die über eine Forderung lautenden Documente eingeschrieben. Löschungen werden in die dafür bestimmte besondere Columne kurz eingetragen. Dieses Buch hat eine tabellarische Form, wodurch sehr viel Raum verloren geht; dagegen ist für Cessionen,

---

*) Beilage C.

Protestationen und so manches andere, was bei den Hypotheken einzutragen ist, wenn das Institut seinem Zwecke entsprechen soll, durch keine Stelle gesorgt.

4) Das Repertorium *). Man fühlte, was der bloße Anblick der beiden eben angeführten Bücher zeigt, daß das Formalitäts- und Hypothekenregister, weder für sich allein noch in ihrer Vereinigung, durchaus keine Uebersicht eines jeden Immobile und der darauf haftenden Hypotheken gewähren; man wollte also theils der losen Verbindung des Ingrossationsbuchs mit dem Hypothekenregister, theils der chronologischen Ordnung, in welcher beide Bücher geführt werden, durch ein eigenes Register nachhelfen. Dieses Register hat 17 Columnen, und lauft quer durch zwei Seiten des ganzen Bogens durch; die eine Seite desselben ist den Einträgen über das Formalitätsregister, die andere Seite den Einträgen in das Hypothekenregister bestimmt. Auf jeder solchen Seite des Repertoriums werden die Namen von nicht mehr als zwei Grundbesitzern eingetragen.

Allein bei aller Mühe, welche die Ausfüllung dieser 17 Columnen fordert, und bei aller Uebersicht, die das Register zu gewähren scheint, wird dessen Zweck doch auf keine Weise erreicht. Es ist nach den Besitzern, nicht nach den Immobilien angelegt, und verwandelt das Buch, welches in einem Hypotheken-

*) Hiezu wird noch ein allgemeines alphabetisches Register über die in den einzelnen Abtheilungen des Repertoriums stehenden Namen der Schuldner geführt, welches zum Nachschlagen dient, aber für das Hypothekeninstitut nicht wesentlich ist.

systeme, worin die Hypotheken auf Immobilien mit dem Princip der Specialität beschränkt sind, ein Realhypothekenbuch seyn muß, gegen sein eigenes Princip in ein Personalhypothekenbuch, da es nach den Personen der Schuldner geführt wird. In diesem Repertorium werden nur summarisch die Immobilien des Schuldners nach der Zeitfolge ihrer Erwerbung, und eben so alle von dem Schuldner bestellte Hypotheken, ohne Unterschied der Grundstücke, nach der Zeitfolge ihrer Inscription *), aber auch nur die von diesem Schuldner bestellten Hypotheken bemerkt, die von frühern Besitzern des einen oder des andern Immobile bestellten Hypotheken stehen anderwärts auf ihren Folien; aus dem Hypothekenscheine von dem jetzigen Besitzer erlangt man also keine Gewißheit der vorhandenen Hypotheken, dazu müßte man alle vorherigen Besitzer erforschen, und auch von den gegen sie inscribirten Hypotheken sich Hypothekenscheine geben lassen. Es liegt also am Tage, daß die französischen Hypothekenbücher durchaus ihrem Zwecke nicht entsprechen, und weder eine Uebersicht des Zustandes eines jeden Immobile und der darauf haftenden Hypotheken, noch die erforderliche Rechtssicherheit gewähren. Man werfe, um sich davon zu überzeugen, einen Blick in das Formular dieses Repertoriums, und beantworte sich die Frage, auf welchen Immobilien und mit welchem Range jede der darin bezeichneten Hypotheken hafte? Ohne besonderes Studium, ohne die genaueste Kenntniß des ganzen Hy-

*) Dieses ist, wie man sich bei dem ersten Versuche, das Repertorium durch Einträge auszufüllen, leicht überzeugt, nicht anders möglich, und so kann es geschehen, daß eine Hypothek, welche auf dem Gute C. die erste Hypothek ist, im Repertorium als die fünfte oder zehnte erscheint.

pothekenrechts, ohne Durchsicht aller Einträge in den Formalitäts- und Hypothekenregistern, also ohne große Mühe und Studium kann man jene Frage gar nicht, und selbst wenn man viele Mühe angewendet hat, nicht mit Sicherheit beantworten. Wäre auch das französische Hypothekenrecht nicht mit so vielen wesentlichen Mängeln behaftet, als es wirklich behaftet ist *), so würde den-

*) Früher habe ich in andern Schriften gesagt, kein Gegenstand des französischen Civilgesetzbuchs sey mit so viel Umsicht, Ausführlichkeit und Tiefe berathen worden, als das Hypothekenrecht; dieses kann auch Niemand widersprechen, welcher die Berathungsprotokolle des französischen Staatsraths kennt. Aber aus der Umsicht der Berathungen und der tiefsten Deduction der Principien folgt noch nichts für die Richtigkeit ihres Resultats und für die Consequenz ihrer Durchführung. Wenn ich also behaupte, das französische Hypothekenrecht sey mit vielen und sehr wesentlichen Mängeln behaftet, so kann mir der Vorwurf eines Widerspruchs nicht gemacht werden. Die stillschweigenden Hypotheken der Ehefrauen und Minderjährigen sind nur ein, und noch lange nicht das größte Gebrechen; die Aufstellung privilegirter Hypotheken (Art. 2103), welche, wenn sie auch später eingetragen sind, dennoch den früher eingetragenen gemeinen Hypotheken vorgehen, weil diese einen Rang nach dem Tage der Inscription (Art. 2134), jene aber keinen Rang, sondern nur eine Wirkung (un effet Art. 2106) des Vorzugs haben, welcher durch die Inscription erhalten (conservé) wird, soweit nicht das Gesetz für diese eine bestimmte Zeit festgesetzt hat, zerstört das Princip der Publicität, und die Sicherheit der Hypotheken; die Bestimmung des Artikels 2148 „une seule inscription pour ces hypothèques (legales ou judiciaires) frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau“ zerstört das Princip der Specialität; die Verbindlichkeit der Erneuerung der In-

noch bloß durch das französische Formular der Hypothekenbücher, ungeachtet sie 40 Columnen ha=

scription innerhalb zehn Jahren (Art. 2154), die Zulassung der Verjährung inscribirter Rechte, mit dem Beisatz, daß die Inscription die Verjährung nicht unterbreche (Art. 2180), stehen mit dem Princip der Publicität im Widerspruch; die drei verschiedenen Termine (Art. 2135), von welchen an die stillschweigende Hypothek der Ehefrau eintritt, erschweren durch Beweisführungen die Anwendung; die Löschung der Hypotheken (Art. 2181 — 2194) ist höchst verwickelt; die Bestimmung des Artikels 2198, daß ein Immobile, in Ansehung dessen der Hypothekenbeamte eine oder die andere Belastung in seinem Certificate ausgelassen hat, frei von den, obgleich noch inscribirten, Hypotheken in den Händen des neuen Besitzers sey und bleibe, wenn er das Certificat nach der Inscription seines Erwerbstitels verlangt hat, ist gegen das Princip der Publicität, gegen alle Rechtsgrundsätze, und zerstört die Rechtssicherheit, da das Cautionsquantum des Hypothekenbewahrers damit in keinem Verhältniß steht. Ueberhaupt konnte das französische Civilgesetzbuch zu einem consequenten Hypothekenrechte schon aus dem Grund nicht gelangen, weil es dasselbe nach der Aufschrift des Tit. XVIII. des privilèges et hypothèques aus den Vorzugsrechten der Gläubiger (privilèges) abgeleitet, und in Verbindung mit diesen, also nicht rein behandelt hat. — Nur derjenige, welcher mit dem Herzog von Bassano glaubt: Le grand-duché de Berg est un pays, qui ne doit être regi par quelquesunes, mais par toutes les lois françaises, kann das französische Hypothekenrecht vertheidigen. — Auf alle diese und noch andere Mängel desselben, wegen deren es dem meisterhaften und vollendeten preußischen Hypothekenrechte, wie es im allgemeinen Landrecht bestimmt ist, und dem nunmehrigen baierischen Hypothekengesetze in Verbindung mit der umfassenden und dennoch höchst einfachen Prioritätsordnung

ben, die Wirkung auch des besten Hypothekenrechts vereitelt, und mit Grund sagt Hr. Neigebaur (S. 75), daß auch in formeller (und durch deren Einfluß auf das materielle, eben so in materieller) Beziehung das französische Hypothekensystem durchaus keine Sicherheit giebt.

§. 12.

Besondere Auszeichnung verdient das Grundbuch der königlichen Haupt- und Residenzstadt München,*) als das unter allen bisher bekannten älteste, auf das System der Specialität mit öffentlichen Büchern gebaute Institut für den Realkredit, das älteste, bis auf den heutigen Tag fortgesetzte Hypothekenbuch, das schönste Denkmal der Weisheit unserer Voraltern, ein wahres Monumentum aere perennius.**)

In seiner Entstehung wurde es bestimmt für das sogenannte Ewiggeld***); wie aber das Ewiggeld selbst

---

weit nachsteht, kommt es hier gar nicht an; auch ohne diese Mängel wäre sein Zweck und seine Wirksamkeit in dem fehlerhaften Formular der französischen Hypothekenbücher untergegangen. — So wichtig sind die Formulare für große Rechtsinstitutionen, insbesondere für das Hypothekenwesen!

*) Beilage. D.

**) Die Geschichte hat uns den Namen des Baumeisters unserer Domkirche, der Architecten und Werkmeister anderer Bauwerke, der Maler vieler Altarblätter, u. d. m. aufbewahrt; aber der Name des Mannes, welcher mit dem Stadtgrundbuch den Grund legte, auf dem die Stadt München den größten Theil ihrer Häuser erbaute, und noch heutzutag erbaut, ist verschollen! — Vergl. §. 1. —

***) Dr. A. J. Riedel, das Ewiggeldinstitut in München. München 1819.

in jener Zeit nichts anders war, als der altgermanische Renten- oder Gültenkauf, das Surrogat des verzinslichen Darlehensvertrags mit hypothekarischer Sicherheit auf einer bestimmten und speciell verpfändeten Sache,*) so kann man das Grundbuch als das wahre Hypothekenbuch der damaligen Zeit betrachten. Das Eigenthümliche, wodurch sich das sogenannte Ewiggeld in München von dem Gültenkauf überhaupt unterscheidet, beruht in der Execution, welche auf Anrufen, ohne Zulassung eines richterlichen Termins, ohne Eintheilung in Fristen, und zwar nicht an den Früchten, nicht an den Mobilien, sondern an der Substanz der Sache durch deren ge-

---

*) Eichhorn's deutsche Staats- und Rechtsgeschichte. Thl. II. §. 361. a. Thl. III. §. 450. Das kanonische Recht hat den verzinslichen Darlehensvertrag als einen den Christen unerlaubten Wucher verboten, daher mußten die Deutschen auf den Gültenkauf verfallen; dieser war nach kanonischen und nach den Rechtsgesetzen erlaubt. Aber er war wenigstens von Seite des Gültkäufers unaufkündbar. Richtig bemerkt dieses der Magistrat in dem Berichte v. J. 1608. (Bey Bergmann beurkundete Geschichte der Stadt München S. 153. und Riedl a. a. O. Urkundenbuch S. 89. besonders S. 103.) Die Meinung von einem Miteigenthum ist eine Geburt späterer Zeit, deren unlautern Ursprung man aus dem entnehmen kann, was der magistratische Bericht selbst darüber sagt „ist in Acht zu haben, daß ein Kauf um ewige Geld nit contractus pignoratitius, sed emptio et venditio juris percipiendi reditum annuum, vel ut alii, ud apud Calvacanum vel sub ejus nomine Molinaeum tract. de Usuris num. 20. loquuntur, emptio ipsius rei immobilis usque ad valorem reditus.“ Das Condominium war also eine beliebige Redensart, eine andere bloß doctrinelle Darstellungsart des Gültenkaufs nach Hrn. Calvacanus!

richtlichen öffentlichen Verkauf geschehen muß, wenn innerhalb der bestimmten Zeit die Jahresgilt nicht bezahlt wird. Sie hat darin mit der Wechselstrenge, soweit die Execution durch Sperre des Gewerbes erfolgt, eine gewiße Aehnlichkeit. Die Art des öffentlichen Verkaufs an dem sogenannten Gantladen ist zufällig und eine Antiquität, welche man nach ganz veränderten Umständen, ohne dadurch am Wesen des Ewiggeldinstituts etwas zu ändern, vielmehr zum Vortheile desselben, den heutigen Verhältnissen und der allgemein üblichen Versteigerungsart der Immobilien anpassen könnte.

Ueber die Ewiggelder wurden Urkunden, Briefe, wie an andern Orten, z. B. in Augsburg, Handfesten oder Ueberteuerungen, unter den Betheiligten errichtet, aber bis in das fünfzehnte Jahrhundert war deren gerichtliche Fertigung nicht nothwendig, also auch eine öffentliche Anstalt zu deren Aufzeichnung nicht vorhanden. Daraus entstand mancherlei Irrung und Unsicherheit des Rechts; der Stadtmagistrat beschloß also im Jahre 1478, „daß man in Zukunft über den Verkauf der Ewiggilten nicht mehr privatim; sondern publice fertigen und alle solche Käufe in publica protocolla eintragen solle.“ Alle Briefe, die nicht vom Stadtschreiber und Unterrichter auctoritate publica mit dem, dafür zugleich eingeführten Ewiggeldinsiegel gefertigt sind, sollten kraftlos seyn. Alsogleich begann die Beschreibung aller inner der Ringmauer gelegenen Gebäude und Grundstücke, die Eintheilung der Stadt in vier Viertel, und nach denselben die Anordnung von Grundbüchern, deren vier nach Zahl der Stadtviertel waren. Die Arbeit war im Jahre 1484 vollendet, auch eine Grundbuchsordnung wurde verfaßt. Leider ist von allen dem nichts mehr vorhanden!

Bis zum Jahre 1570 waren diese ersten Grundbücher durch langen Gebrauch so „überschrieben, zerplättert

und abgeschleift," daß der Stadtmagistrat eine Erneuerung des Grundbuchs nothwendig fand. Auch die Statuten über das ganze Institut bedurften nach der Erweiterung, welche es durch die heilsame Anordnung des öffentlichen Buchs gewonnen hatte, einer Revision. Der Stadtmagistrat begann daher seine Arbeit mit einer Gantordnung liegender Stück vom 19. May 1571, worin das ganze Executionsverfahren mit der Versteigerung bestimmt wurde, und schon im folgenden Jahre 1572 erschien die Grundbuchsordnung für die Häuser und Grundstücke sowohl inner, als ausser den Mauern, jedoch im Burgfrieden gelegen.

Merkwürdig ist, daß dieser Grundbuchsordnung das Formular des Ewiggeldkaufbriefs (Hauptbriefs) und des Cessions- oder Transportbriefs (Wilbriefs) beigefügt ist, nach welchem alle Urkunden gefertigt werden sollten. Eine treffliche Maasregel bei solchen ins Große gehenden und öffentlich geleiteten Institutionen; denn nichts bringt mehr Festigkeit, Gleichförmigkeit und Sicherheit in solche Rechtsgeschäfte, als wohlbemessene und streng vorgeschriebene Formulare, deren Werth für das Leben unsere Vorfahren besser zu würdigen verstanden *) als viele unserer Gelehrten. In die Grundbücher sollten eingetragen werden a) alle Veränderungen im Grundeigenthum, b) der Erwerb von Ewiggilten, c) die Leibgedinge, d) die Bestände auf viele und lange Jahre. Eintragungen der Hypotheken waren nicht üblich, doch gestattete man den Pfandgläubigern, insbesondere bei gesetzlichen Hypotheken, eine Vormerkung; später ist diese sogar bei Wechseln zu einer gesetzlichen Bedingung

*) Sehr richtig sagt Canciani barbar. leges antiquae Tom. I. pag. 30. „Formulae sunt legum optimae, eaeque au-„thenticae interpretes, ac illarum veluti perpetua com-„mentaria."

des Vorzugsrechts gemacht worden. Eben darum ist es auffallend, daß darin zwar Bestimmungen über das, Was einzutragen sey, aber nicht über das Wie, und insbesondere nicht über das Formular des Grundbuchs, vorkommen.

Angelegt wurden von dem Grundbuch acht Bände, vier für die innern, und vier für die äussern Stadtviertel; in jedem Viertel wurden alle im Burgfrieden gelegenen Gebäude und Grundstücke sehr zweckmäßig mit ihrer Cohärenz und Anrainen, wie sie an und nach einander gelegen, also inner der Stadt nach Ordnung der Gassen beschrieben; es war daher richtig nicht nach den Besitzern, sondern nach den Immobilien angelegt, und bei jeder Numer hinreichender Raum zu den nachfolgenden Einträgen offen gelassen. Jeder Band hat 1570 Seiten, ist daher seines Umfangs wegen sowohl für Einträge als für das Nachschlagen sehr unbequem. Die ganze Arbeit war am Schlusse des Jahres 1575 vollendet. *)

Seit dem wurden zwei Renovationen der Grundbücher nothwendig; die erste ist vom Jahre 1628, wozu man statt der ursprünglichen 8 Bände nun 12 Bände und diese im größten Regalfolio nahm; die zweite geschah im Jahre 1761 und besteht bis jetzt in 26 gleich großen Foliobänden, den Band zu 680 Seiten oder 170 Bogen gerechnet, welche aber wegen der Größe und Dicke des Papiers eine sehr unbequeme Größe und Schwere haben. Sie folgen, der ursprünglichen Anlage gemäß, der Abtheilung in die Stadtviertel und der Ordnung der Stras-

---

*) Auch die Namen der würdigen Mitglieder des Stadtmagistrats, welchen wir diese große Renovation des nach Jahrhunderten noch blühenden wohlthätigen Instituts, unser heutiges Stadtgrundbuch verdanken, sind — verschollen! —

sen; für jedes Viertel innerhalb der Stadtmauer sind 4 Bände, für jedes Viertel ausserhalb derselben 2 Bände, und für die grundbare oder freistiftige Realitäten noch besonders 2 Bände, also im ganzen 26 Bände angelegt.

Das Formular ist äusserst einfach, in die mittlere Columne wird Alles, ohne irgend eine Unterabtheilung chronologisch, jedoch bloß seinem wesentlichen Inhalte nach eingeschrieben, ohne Unterschied, ob der Eintrag eine Besitzveränderung, ein Ewiggeld, eine Cession desselben, eine Vormerkung von Hypotheken u. dgl. ist. Die Einträge sind auch nicht mit fortlaufenden Numern bezeichnet, doch hat man im Gefühle des Bedürfnisses gesucht, durch gewisse Formen bei der Einschreibung und durch Beifügung von Zahlen bei den Ewiggeldern die verschiedenen Arten von Einträgen äusserlich zu unterscheiden. Die Löschungen werden mit Durchstreichen der gelöschten Position, jedoch mit Beifügung einer Randbemerkung, vollzogen, welche den Löschungsgrund kurz angibt. Ein Register darüber ist nicht vorhanden, es scheint auch nach der Anlage des Buchs entbehrlich, da das Stadtviertel und die Strasse, worin jedes Object gelegen ist, ohnehin die Auffindung eines jeden Objects erleichtert. Aber eine leichte Uebersicht dessen ganzen dinglichen Zustands gewährt das Buch nicht, um diese zu erlangen, muß man bei jedem Object fast alle Einträge durchgehen, und sich daraus erst die Uebersicht verschaffen.

So groß auch meine Verehrung für dieses alterthümliche Denkmal der weisen Sorgfalt unserer Vorfahren ist, so muß ich doch bekennen, daß, wie man im Jahre 1628 nach Ablauf von 53 Jahren, und darauf nach 133 Jahren im Jahre 1761 abermal eine Renovation der Grundbücher vornahm, auch nunmehr, nachdem von der letzten Renovation 1761 an wieder 61 Jahre verflossen sind, eine Renovation des Grundbuchs und zwar um so mehr vor-

nehmen sollte, als dasselbe nach dem Eintritt des neuen Hypothekengesetzes künftig, seiner ursprünglichen Bestimmung gemäß, bloß für das Ewiggeld bestimmt bleibt, folglich daraus alle Vormerkungen verschwinden, welche bisher einen großen Raum des Grundbuchs angefüllt haben, und das Grundbuch selbst ein bloß für das Ewiggeldinstitut bemessenes, einfaches, jedoch die Uebersicht erleichterndes Formular erhalten könnte, dessen es selbst zum Vortheil dieser großen und heilsamen Institution, wie aus dem vorhergehenden einleuchtet, zu bedürfen scheint.

§. 13.

Die Kemptner Landtafel*) ist ein Produkt des abgewichenen Jahrhunderts, hervorgerufen von der Regierung des ehemaligen Reichsstifts für dessen damalige Unterthanen. Die vormalige Reichsstadt Kempten hatte, und hat noch bis auf diese Stunde daran keinen Theil. Es erhielt seine Entstehung durch die Verordnung vom 14. April 1738, und erlitt durch mehrere nachfolgende Verordnungen verschiedene Abänderungen**). Die darin erklärte Absicht, man wolle eines jeden Unterthans Vermögen entwerfen lassen, damit Jeder wissen und erfahren könne, ob und wieviel er diesem oder jenem ohne Gefahr und Bedenken darleihen dürfe, zeigt schon, das die Anlage des Instituts nach den Personen der Schuldner, nicht nach den Immobilien gemacht wurde. Die Landtafel wird nicht von den Gerichten für ihre Bezirke, sondern von einem vereinigten Landtafelamte geführt. Nur derjenige, welcher ein Immobile

*) Beilage E.

**) Eine ausführliche Darstellung des Instituts findet sich in den von mir und Hrn. von Schmidtlein herausgebenen Jahrbüchern der Gesetzgebung und Rechtspflege im Königreich Baiern. Bd. II. (1819) S. 85 ff.

besitzt, kann in die Landtafel aufgenommen werden, dieses aber vorausgesetzt, können auch Mobilien (unter dem Namen, Haabe) noch darneben eingeschrieben werden. Das Vermögen ist nach dem vormaligen Weidenschaftsfuße und der alten Steuerschätzung angeschlagen. Eine Weidenschaft enthält soviel Gut, als im Jahre 1780 zur Zeit der vollendeten Steuerregulirung 100 fl. werth war. Die Weidenschaft theilt sich in Viertel und Sechszehntel.

Die Landtafel schließt alle stillschweigenden und bevorzugten Hypotheken aus, doch läßt sie Inscriptionen auf unbestimmte Summen (was die Rechnung geben wird) zu, wodurch aber ein solcher Schuldner ganz creditlos wird.

Mit dieser Landtafel steht die Prioritätsordnung in Verbindung, die nur drei Classen aufstellt, wenige absolut privilegirte Forderungen in der ersten, die intabulirten Forderungen nach der Zeit der Eintragung in die Landtafel in der zweiten, alle übrige Forderungen als Currentposten in der dritten Classe ohne Vorzug. Die intabulirten Forderungen erhalten den Vorzug der zweiten Classe in Ansehung des g a n z e n Vermögens, also mit Verletzung des Priucips der Specialität, nicht bloß in Ansehung des ihnen speciell verpfändeten Vermögens.

Die ganze Institution der Kemptner Landtafel ist daher mangelhaft, von allen Principien entblößt, bloß anpassend auf das schlichte Landvolk, für das sie gegeben war, und für dessen einfachen und beschränkten Verkehr. Doch hat sie bei allen ihren Mängeln den Credit jener Gegend gehoben, und sie verdient als Beweis, daß auch bei dem Landvolke in einer rauhen und wenig fruchtbaren Gegend ein auf öffentliche Bücher gebautes Hypothekensystem vortheilhaft und anwendbar ist, einige Aufmerksamkeit; durch das baierische Hypothekengesetz wird den Bewohnern nach Ablauf der bereits gesetzlich

bestimmten fünf Jahre für ihre mangelhafte Institution ein reicher Ersatz geleistet.

§. 14.

Das Pfandbuch der Stadt Ulm *) ist sehr alten Ursprungs, denn die alten Reichsstädte, besonders jene, in welchen der Handel blühte, störten sich an der sonderbaren Ansicht des kanonischen Rechts von Wucherlichkeit des verzinslichen Darlehensvertrags nicht, sie sahen, daß das Geld im Handel Vortheil bringt, und fanden es gerecht, daß derjenige, welcher dem Andern durch Darlehen den Vortheil verschafft, auch davon durch Zinsen einen Nutzen habe. Wir finden also bei denselben verzinsliche Darlehensverträge, welche vonselbst zur Sicherstellung durch Hypothek führen. Die Privilegien Kaisers Ruprecht vom Jahre 1401 haben daher aller Wahrscheinlichkeit nach nur dasjenige bestätigt, was in der Stadt Ulm durch Gewohnheit oder Statuten schon bestand.

Wir finden dieses in mehrern alten Reichsstädten; noch besteht z. B. in Memmingen und Lindau ein Hypothekenbuch, und wir könnten dasselbe von Augsburg sagen, wenn nicht der Stadtmagistrat die bestandene heilsame und altgermanische Institution, die mit unserm neuen Hypothekenrechte gleiche Principien hatte, unter dem Einfluß des römischen Rechts in der Folge zerstört hätte. In Augsburg nämlich finden wir von alter Zeit her ein solches Hypothekeninstitut unter dem Namen Handfesten und Ueberteurungen nur in einer etwas veränderten Form. Dem Gläubiger wurde vom Schuldner bei der Verpfändung, worüber man eine Urkunde (Handfeste) errichtete, der Kaufbrief der verpfändeten Sache ausgehändigt. Darin sollte eine

---

*) Beilage F.

symbolische Tradition liegen, um die Hypothek dem Faustpfande gleich zu stellen; es lag aber auch ein Surrogat der Publicität in dieser Uebergabe, denn suchte der Schuldner auf eine schon verpfändete Sache ein Anlehen mit Nachhypothek (Ueberteuerung genannt), so mußte er dem neuen Gläubiger sagen, daß schon ein älterer den Kaufbrief in Handen habe, und bei diesem konnte jener erfahren, für welche Summe die Sache schon verpfändet sey. Ein Statut vom Jahre 1564 verwandelte dieses Gewohnheitsrecht in ein Gesetz, und ein Statut vom Jahre 1604 bestätigte das Gewohnheitsrecht der Uebertheurungen. Ueber diese Hypotheken wurde ein eigenes Buch in der Stadtkanzlei geführt, und jedem von derselben ausgefertigten Briefe einverleibt, welches unbewegliche Gut als Hypothek unterstellt sey, dann ob und für welche Summe eine Hypothek schon darauf hafte. Diese in das Kanzleibuch eingetragenen Specialhypotheken gingen allen andern, selbst den ältern und gesetzlichen Hypotheken vor. Unter andern Namen und Formen war diese Institution dasselbe Hypothekensystem, welches die neuern Gesetzgebungen eingeführt haben. Nun erfolgte aber im Jahre 1718 ein Rathsdekret, daß „hinkünftig nach klarem Inhalt des Juris communis, insonderheit L. 6 et 7 Cod. qui potiores in pignore, wenn „ein Concursus ausbricht, der Creditor, qui tempore prior, „es seyen gleich General- oder Specialhypotheken oder „Handvestinen; nicht weniger auch die anteriores tacitae, „ohne Unterschied der bonorum hypothecatorum, ob sie „mobilia oder immobila seyen, allweg vorgehen." Dieses Rathsdekret hat das ganze richtige altaugsburgische Hypothekensystem zerstört, wenn auch die Kanzleibücher noch fortgeführt werden.

In Ulm wurde das richtige altgermanische Hypothekensystem von dem fehlerhaften römischen Systeme nicht

verdrängt. Die revidirten Gesatz und Ordnungen der Stadt Ulm vom Jahre 1683 Th. IV. Lit. I. Art. 5 geben nach den Erdzinsen, so viel das Capital und die Gerechtsame an sich selbst betrifft*), und nach den zwei letzten Jahrgängen grundherrschaftlicher Renten und zwei ausständigen Steuern, „den versicherten Gläubigern bei ihren in specie verschriebenen Unterpfanden und zweien „ersten verfallenen Zinsen, auch was durante processu „angeschwollen," vor allen andern Gläubigern den Vorzug; sie bemerken aber im Art. 11, es solle „in der Stadt „und auf dem Lande kein Specialverpfänden fürgehen „oder kräftig seyn, es sey denn dieselbe Verpfändung „in Unserm und gemeiner Statt Pfandbuch eingeschrie„ben." Insbesondere sind die sogenannten Generalhypotheken richtig beurtheilt, da im Artikel 30 gesagt wird: „Und dieweil bey dieser Statt, und in derselben Obrig„keit und Herrschaft mit Alter herkommen, daß auf kein „general - Unterpfand, allda ein Schuldner alle seine „Haab und Güter ingemein, ohne specification eines son„dern Guts, verschrieben, erkannt, sondern dieselbe Ge„neral-Verpfändungen zu den gemeinen unbefrei„ten Gläubigern verwiesen worden, so soll es bei „demselben auch hinfüro verbleiben." Nach diesen Bestimmungen hat Ulm sein Hypothekensystem nach den Principien der Specialität und Publicität bewahrt.

Das Stadt-Pfandbuch selbst wird, wie das beigelegte Formular zeigt, nach den Personen der Schuldner, nicht nach den Immobilien, und selbst so geführt, daß bloß nach chronologischer Ordnung, wie eine Hypothek nach der andern zur Anmeldung kommt, ohne Unterschied der Person des Schuldners die Einträge ge-

*) Diese Erdzinse mögen eine Aehnlichkeit mit dem Ewiggeld (oben §. 12.) haben.

schehen. Für den Besitzer und Besitztitel der Immobilien ist keine Rubrik vorhanden, weil dafür ein eigenes Güterbuch besteht, auf welches bei Angabe der verpfändeten Güter in der treffenden Columne hingewiesen wird.

Das Formular ist zwar tabellarisch; allein da alle Columnen der Tabelle nur dasjenige enthalten, was bei dem Eintrage der Hypothek als gleichzeitig erscheint, so entstehen daraus die üblen Folgen nicht, welche oben §. 8. bei dem preußischen Formular gezeigt wurden, und sich darin gründen, daß dieses für verschiedene, erst im Verlaufe der Zeit mögliche oder vorkommende Einträge Columnen aufstellt, und hierdurch dem Hypothekenbuche für successiv vorkommende Einträge eine Form gibt, welche nur der Darstellung des Gleichzeitigen angemessen ist. Uebrigens sollte die Columne „Generalhypothek“ aus dem Formular hinwegfallen, da diese, wie oben gezeigt worden, keine Wirkung der Hypothek haben, sondern nur als eine gemeine Forderung angesehen werden.

Geht ein verpfändetes Grundstück mit den darauf haftenden Schulden an einen neuen Besitzer über, oder wird ein Capital an einen andern cedirt, so wird dieses im Pfandbuch bemerkt; eben so werden Zahlungen im Pfandbuch abgeschrieben. Wie und an welchem Orte des Buchs diese Einträge geschehen, darüber kann ich nichts näheres angeben. Vermuthlich geschieht dieses an derselben Stelle, wo die Hypothek zuerst eingetragen war; dann aber muß bei diesem Eintrag ein hinreichender Raum offen gelassen werden, und dadurch steigt der Umfang des Buchs und die Zahl der Bände, auch wird sehr viel Raum ohne allen Zweck verloren, weil die Veränderungen des Schuldners oder Gläubigers nur zwei

Columnen der Tabelle betreffen, und die Einträge in den übrigen Columnen unverändert bleiben.

Um die Uebersicht zu gewinnen, wird für jeden Schuldner ein Auszug aus dem Pfandbuch nach dem beigefügten Formular gefertigt, und, alphabetisch geordnet und numerirt, in der Registratur aufbewahrt, auch besteht über diese Auszüge ein Index.

§. 15.

Bisher haben wir bestehende Hypothekenbücher betrachtet, und gehen nun zu dem Vorschlage über, durch welchen Hr. Neigebaur *) die Einführung einer Hypothekenordnung, besonders bei fortschreitender Theilung des Grundvermögens, vereinfachen, und von allen den Schwierigkeiten und Kosten befreien will, die man bisher bei der Einführung eines richtigen Hypothekensystems gefürchtet oder erfahren hat.

Sein Vorschlag setzt ein Hypothekenrecht voraus, welches 1) die Hypotheken auf Immobilien beschränkt, 2) auf dem Princip der Specialität des Unterpfands, 3) mit Oeffentlichkeit des Buchs beruht, und dessen Sicherheit 4) bedingt ist durch eine harmonische Gesetzgebung über den Rang der Gläubiger im Concurse (Prioritätsordnung) wenigstens insofern, als gesetzliche Bestimmungen vorhanden seyn müssen, nach welchen nur wenige Forderungen, und selbst diese mit großer Beschränkung ihres Betrags, den unbedingten Vorzug vor den Hypotheken erhalten. Also an den Grundprincipien des Hypothekenrechts (§. 2.) wird keine Aenderung vorgeschlagen, vielmehr nimmt er diese, nach einer kurzen, ganz richtigen und überzeugenden Entwickelung bei seinem Vorschlage zum Grunde.

---

*) In der oben Seite 11 genannten Schrift.

Die Einfachheit der Hypothekenordnung, als Mittel, diese bei fortschreitender Theilung des Grundvermögens zur Ausführung zu bringen, soll hergestellt werden:

I. durch eine bessere Anordnung der Hypothekenämter;
II. durch eine bessere Formation derselben;
III. durch ein einfacheres Verfahren in Hypothekensachen;
IV. durch ein einfacheres Formular des Hypothekenbuchs.

Wir wollen wegen Wichtigkeit des Gegenstandes diese Vorschläge näher betrachten.

§. 16.

I. Der Geschäftsbereich eines Hypothekenamts (das er Grundbuchamt nennt) soll nicht über 20,000 und nicht unter 10,000 Einwohner haben, Städte jedoch, wenn sie auch mehr Einwohner zählen, zu einem Amte gehören.

Dieser Vorschlag ist eine sehr zweckmäßige Verbesserung der französischen Einrichtung, nach welcher in jedem Arrondissement oder Kreise von 60,000 bis 160,000 Seelen, wofür eine Unterpräfectur und ein Tribunal erster Instanz besteht, nur eine Hypothekenkammer (bureau de la conservation des hypothéques) und zwar an demselben Orte sich befindet, wo das Gericht seinen Sitz hat. Von dem, was für streitige Rechtssachen genügend seyn mag, gilt auf nichtstreitige Rechtsgeschäfte, besonders auf das Hypothekenwesen, kein Schluß; hier muß der Bürger den Beamten zu seiner Hülfe bei den verschiedensten täglichen Vorfallenheiten mehr in der Nähe finden; der Vorschlag also, die Bezirke für das Hypothekenwesen kleiner zu machen, und mehrere Hypothekenämter zu bilden, verdient vollen Beifall.

Im Allgemeinen mag jene Bestimmung der Einwohnerzahl nach einem Maximum und Minimum, welche man in Frankreich bei Organisationen befolgt, als eine Maxime gelten, welche die Regierung in ihren Anordnungen berücksichtigt; aber als Gesetz halte ich sie überhaupt nicht für zweckmäßig, am wenigsten für das Hypothekenwesen. In Gebirgsländern, in Gegenden, worin viele Haiden oder Steppen sind, bei geringer Bevölkerung, erhält ein Hypothekenamt schon bei 10,000 Einwohnern eine allzugroße geographische Ausdehnung, und oft tritt der Fall ein, daß der Bürger nicht einmal einen Weg, wenigstens in gewißen Jahrszeiten, zu dem Hypothekenamte fände; dagegen würde an Orten, wo Fabriken viele unbegüterte Menschen beschäftigen, oder in sehr bevölkerten Provinzen das Hypothekenamt einen zu geringen Bezirk erhalten, wie schon die für Städte vorgeschlagene Ausnahme zeigt. Ueberhaupt steht die Einwohnerzahl mit dem Grundeigenthum als Object der Hypotheken nicht im Verhältniß, sie kann also auch zum Maaßstab für die Hypothekenämter nicht dienen.

Ganz richtig ist es, daß die Hypothekenämter keine zu große Ausdehnung haben sollen, dieses aber muß bloß nach örtlichen Verhältnissen und andern Staatseinrichtungen bemessen werden; insbesondere ist kein Grund vorhanden, ein Minimum auszusprechen, das ohnehin mit der in vielen deutschen Staaten verfassungsmäßig bestehenden gutsherrlichen Gerichtsbarkeit nicht vereinbar wäre.

Für das Hypothekenwesen eine besondere, dazu allein bestimmte Behörde einzusetzen, halte ich nicht für zweckmäßig. So richtig es auch ist, daß man die Gerichte für streitige Rechtssachen von den Staatsbehörden für nichtstreitige Rechtsgeschäfte trennen sollte, so wenig

folgt daraus, daß man für jede Classe der nichtstreitigen Geschäfte eigene Beamten — Civilstandsbeamten, Notäre, Hypothekenbewahrer, Vormundschaftsbehörden u. dgl. m. — bestellen soll; vielmehr halte ich diese Sonderung und die daraus entstehende Vermehrung der Angestellten, die doch Alle vom Bürger, gleichgültig, ob unmittelbar durch Besoldung oder mittelbar durch Sporteln, leben, für ein wesentliches Gebrechen. Warum soll nicht ein und derselbe Beamte kleine Rechtshändel *) schlichten, das Notariat und das Hypothekenbuch führen, die Vormundschaften und die Executionen gerichtlicher Erkenntnisse besorgen können? Die Trennung gleichartiger Functionen zerreißt, was zusammen gehört, schafft unnöthige Wiederholung und Vermehrung der Arbeit, vergrößert die Zahl der Angestellten und die Lasten der Unterthanen an der Steuer oder den gewöhnlich noch höhern Sporteln der darauf angewiesenen Beamten. Was das Notariat oder das Vormundschaftsamt weiß und thut, daher sogleich auch das Hypothekenamt in das Hypothekenbuch eintragen könnte, davon muß der Betheiligte erst noch einmal die Vorlage bei dem Hypothekenbeamten machen, und dieser sich davon informiren.

§. 17.

II. Die Formation eines jeden Hypothekenamts soll darin bestehen, daß es zummengesetzt wird:

1) aus einer richterlichen Person;

---

*) Daß ihm kein Erkenntniß in Streitsachen, worüber er selbst die Urkunden aufgenommen oder die Einträge gemacht, zugestanden werden darf, versteht sich von selbst. Dieses ist ein wesentlicher Mangel unsers deutschen Gerichtsorganismus.

2) aus einem Grundbuchführer;

3) aus zwei Schöffen;

diese Schöffen sollen, nebst zwei Stellvertretern, in der Gemeindeversammlung des Orts, wo das Grundbuchamt seinen Sitz hat, aus den am höchsten Besteuerten der Gemeinde gewählt werden.

Der Richter hat dafür zu sorgen und zu haften, daß keine ungesetzmäßige Eintragung erfolgt; ihm werden also vom Buchführer alle Eintragungen des Besitzers, alle zum Eintrag vorgelegten Urkunden und alle zum Eintrag vorgebrachte Forderungen oder Löschungen zur Prüfung vorgelegt, und dessen Genehmigung des Eintrags wird auf die Urkunde selbst gesetzt.

Der Grundbuchführer hat alles übrige zu thun, was zum Hypothekenwesen gehört, insbesondere die Grundbücher zu führen, und in den bestimmten Fällen die Vorlage an den Richter zu machen.

Die Schöffen sind bloß zur Controle des Buchführers, indem sie sich überzeugen, daß die Eintragungen mit den vom Betheiligten übergebenen Urkunden übereinstimmen, und die darüber geschehenen Ausfertigungen mit den Grund- und Schuldbüchern übereinstimmen.

Die Ausfertigungen werden von dem Grundbuchführer und den beiden Schöffen unterzeichnet, auch mit dem Siegel des Grundbuchamtes versehen.

Nach diesem Vorschlage ist der Richter die Seele des Grundbuchamtes, dem die Prüfung und Entscheidung über Eintragung oder Abweisung des Angemeldeten zusteht; der Buchführer ist nur der Vollstrecker seiner Beschlüsse, und die Schöffen sind dessen Controleurs. Hier ist also das preußische Dekretirungs- und Controlirungs-System mit wenigen Modificationen

beibehalten. Der Buchführer ist eine entbehrliche Mittelsperson, und was er neben dem Richter leisten soll, das geschieht besser und einfacher durch den Richter und Actuar. Der Vorschlag der Schöffen ist schon von dem oben angeführten Recensenten richtig beurtheilt worden; der Gesammtheit der Unterthanen wird hierdurch eine für die gewählten Individuen große und gefährliche Last aufgelegt; kein Bürger wird anders, als gezwungen, das Ehrenamt eines Schöffen übernehmen, welches ihn nach Belieben des Buchführers seinen häuslichen Geschäften entzieht, und überdies mit einer großen Verantwortlichkeit belastet; auch ist die Zuverläßigkeit ihrer Controle zur Sicherheit des Hypothekeninstituts nicht so groß, daß sie den Zweck der Controle erfüllte und die vorher bemerkten Bedenklichkeiten aufwöge.

Ueberhaupt ist die Zusammensetzung des Amtes aus jenen drei verschiedenen Personen mit verschiedenen Functionen weder einfach, noch für die Führung des Hypothekenamtes erleichternd.

§. 18.

III. In Ansehung des Verfahrens muß von den Vorschlägen dasjenige, was die Anlegung der Bücher betrifft, unterschieden werden von demjenigen, was zur Führung der Bücher und zur Behandlung der im Hypothekenwesen vorkommenden Geschäfte gehört.

1) Für die Anlegung des Buchs setzt der Herr Verfasser als unerläßliche Bedingung voraus, daß ein Flur-Riß zum Grunde gelegt, darauf jedes Grundstück numerirt, und mit gleicher Numer in das Buch eingetragen werde.

Dieser soll, ohne daß es auf eine schöne oder genaue Zeichnung ankommt, bloß als eine Handzeichnung

nach dem Augenmaaß aufgenommen und gefertigt werden. Der Zweck ist, damit nicht ein Grundstück zweimal eingetragen oder ein anderes ganz übersehen werden könne.

Wichtig und beachtenswerth ist das, was er vom Verfahren bei Anlegung der Hypothekenbücher im Oberlandesgericht zu Münster anführt; dort hat man in jeder Gemeinde ein Cataster aufnehmeu lassen, wozu ein Subaltern der Untergerichte und ein Vorstand der Gemeinde gebraucht wurde, die von Grundstück zu Grundstück giengen, die Existenz des Einzutragenden constatirten, und die Gewißheit erlangten, daß nichts übersehen wurde. Dieses verdient wohl beachtet zu werden, denn wollte man bei Anlegung der Hypothekenbücher nach den zufälligen Anmeldungen, ohne alle vorgängige Recherchen der Grundstücke, die Folien anlegen lassen, so entstünde in den Hypothekenbüchern eine Unordnung und Unzuverläßigkeit, welche deren Gebrauch ungemein erschwerte, und ihre Umschreibung vielleicht schon nach dem ersten Decennium nothwendig machte. Eine so große und wichtige Institution, wie Hypothekenbücher sind, darf bei der ersten Anlage nicht dem Zufall oder Leichtsinn überlassen, sondern muß nach einem festen Plane ausgeführt werden. Daß man die Arbeit mit der Recherche der Realitäten anfängt, ist natürlich, dazu aber ein Grundriß durchaus nicht nothwendig, vielmehr hinreichend, wenn man ein Verzeichniß der Grundstücke von der Ortspolizei, oder besser von den Gemeindevorständen unter Beiziehung der Besitzer einfordert, welches noch dadurch erleichtert werden kann, wenn man dabei zwischen Gutscomplexen und walzenden Grundstücken unterscheidet, und nur die letzten bei dem Verzeichnisse besonders bemerkt, bei jenen aber sich auf den Collectivnamen (ganzer, hal-

der, viertel Hof) ohne Specification der zum Complexe gehörenden Grundstücke beschränkt.

Viele Numern, die bei einem Grundriß und daraus in das Hypothekenbuch aufgenommen werden müßten, fallen dann aus diesem hinweg. Ich kann aus Erfahrung*) beweisen, wohin der Vorschlag des Herrn Verfassers führte. Im königlich baierischen Landgerichte Erding mit einer Bevölkerung von etwa 23000 Einwohnern befinden sich nach der geometrischen Aufnahme für das Steuercataster 96,358 numerirte Grundstücke. Rechnet man fünf Grundstücke auf ein Blatt des vorgeschlagenen Grundbuchs**), so erhielte das Buch 19,272 Blätter oder 9636 Bogen. Allein von jenen numerirten Grundstücken werden 84,987 in größeren oder kleineren Gutscomplexen unter 5650 einzelnen Besitztiteln, und selbst die 11,371 walzende Grundstücke nur unter 4039 besondern Titeln, das Ganze also in 9689 Besitztitel besessen, daher würden, wenn auf jedes Blatt 5 Besitztitel kommen, nur 1983 — statt 19,272 — Blätter erfordert. Nun rechne man hinzu, daß viele von jenen numerirten Grundstücken, weil ihre Besitzer z. B. der Staat, Stiftungen, Gemeinden, nicht im Falle sind, darauf eine Hypothek zu bestellen, oder weil schon die größern Objecte zur Sicherstellung der Hypotheken hinreichen, also die Eintragung der kleinern wenigstens vor der Hand entbehrlich ist, und man wird sich überzeugen, daß durch jenen Vorschlag weder der Umfang oder die Bändezahl des Hypothekenbuchs vermindert, noch die Ar=

---

*) Vergl. Meine Vorträge über Gesetzgebungs=Gegenstände. (München 1820) S. 190 — 193.

**) Daß diese Rechnung nicht eintrifft, und vielleicht nur drei Grundstücke auf ein Blatt gerechnet werden dürfen, werde ich im folgenden §. 19. beweisen.

heit erleichtert, vielmehr jene vergrößert, und diese erschwert wird.

2) Nach der ersten Anlage des Hypothekenbuchs will der Herr Verfaßer das Verfahren erleichtern dadurch, daß er alle schriftlichen Verhandlungen daraus verbannt; das Hypothekenamt soll ausser dem Einlaufsjournal kein Protokoll führen, zwischen dem Hypothekenbuchführer und dem Richter nur mündliche, keine schriftliche Communication statt finden, auch werden von dem Grundbuchführer weder die von dem Betheiligten etwa übergebenen Schriften aufbewahrt, noch von den Ausfertigungen Abschriften zurückbehalten, denn das Erforderliche enthält das Grundbuch, und sollte einst das Grundbuch verloren gehen, so ergibt das Einlaufsjournal den Tag der gerichtlichen Verhandlung, die sich dann bei Gericht leicht auffinden läßt.

Wenn das Gesetz den Grundsatz aufstellt, daß zu allen Rechtsgeschäften mit öffentlichem Glauben versehene Urkunden erfordert werden; wenn man aus dem Hypothekenbuche alle conservatorischen Vormerkungen und Protestationen verbannt, ohne Rücksicht auf den Schaden, welcher hieraus für den Betheiligten entstehen kann; wenn man von den Einträgen in das Hypothekenbuch denjenigen, gegen den sie gesucht oder erlangt wurden, nicht einmal Nachricht gibt, durch die er in den Stand gesetzt wird, seine Rechte auf allen Fall dagegen zu verwahren: dann ist freilich das ganze Verfahren ungemein erleichtert; allein ich zweifle, ob wir Deutsche uns jemals mit jenen scharfschneidenden civilrechtlichen Bestimmungen so in der Allgemeinheit befreunden werden, wenigstens scheint eine Notification des geschehenen Eintrags an denjenigen, gegen den er geschehen ist, und eine Zulassung conservatorischer Vormerkungen, eine Forderung der Gerechtig-

keit zu seyn, und sobald man dieses annimmt, kann es bei jener weit getriebenen Einfachheit des Verfahrens nicht bleiben.*)

Aber, selbst hievon abgesehen, wird man es für eine, den zur Führung der Hypothekensachen berufenen Personen (§. 17) sehr gefährliche Sache erkennen, daß sie über das, was bei dem Amte vorgeht, ausser dem, bloß vom Buchführer abhängigen Einlaufsjournal, kein Protokoll führen, keine Schriften aufbewahren, von keinem Beschlusse und keiner Ausfertigung Abschrift zurückbehalten sollen. Wie wollen sich diese Personen, nach Verschiedenheit ihrer Functionen (§. 17.) gegen künftige Regreßklagen sicher stellen oder vertheidigen? Omne nimium vertitur in vitium; ist das Zuvielschreiben ein Fehler, so ist das Garnichtsschreiben wohl auch ein Fehler; beide sind als Fehler schädlich, das letzte aber ist noch mehr, es ist auch für alle Theile, besonders den Richter, den Buchführer und die gezwungenen Schöffen — gefährlich.

§. 19.

IV. Die Bücher, welche Hr. Neigebaur in Vorschlag bringt**), bestehen in folgenden Stücken:

---

*) Weit entfernt bin ich, die unnöthigen Weitschweifigkeiten und Schreibereien zu billigen, nach welchen auch bei Vorlage gerichtlicher Documente, auf gerichtliche Requisition, selbst nach vorgängigem rechtskräftigen Urtheil, keine Hypothek, keine Veränderung des Besitzers, keine Löschung, ohne vorhergegangene Vorladung und Vernehmung des andern Theils bei dem Hypothekenamte eingetragen werden soll. Aber die Eintragung ohne Notification an den andern Theil läßt sich gar nicht rechtfertigen.

**) Beilage G.

1) Dem Grund- und Schuldbuch, in tabellarischer Form, mit 14 Hauptcolumnen, weßwegen es auf zwei gegenüberstehende Seiten des Bogens geschrieben werden muß. Es ist angelegt nach Objecten, aber so, daß nicht jedes Object ein eigenes Folium hat, sondern auf ein Blatt fünf Grundstücke gesetzt, und für jedes Grundstück sieben Zeilen Raum gelassen werden, um darauf sieben Besitzveränderungen oder sieben Hypotheken einzutragen.

Ich habe hierüber folgende Bemerkungen zu machen:

a) Der Vorschlag beruht auf der Voraussetzung, daß fünf Grundstücke mit sieben Besitzern und sieben Hypotheken darauf eingetragen werden. Dazu sind nach Abrechnung des, für die Columnentitel erforderlichen, Raumes auf jeder Seite wenigstens 35 Zeilen nothwendig. Man mache den Versuch auf großem Regalformate, und man wird finden, daß, wenn oben und unten der nothwendige Rand bleibt, wenn ferner der Raum für die Ueberschriften abgerechnet wird, nur bei der kleinsten Schrift und bei ganz nahe gedrängten Zeilen diese 35 Zeilen Platz finden. Mit schöner und leicht lesbarer Canzleischrift ist dieses nicht möglich. Fordert der Namen oder Charakter des Besitzers mehr als eine Zeile, so ist schon die ganze Berechnung gestört. Es können also schon deßwegen nur vier Grundstücke auf eine Seite kommen; aber selbst diese Zahl ist noch zu groß, denn man muß bedenken, daß jeder Eintrag 14 Columnen füllt, daß er auf zwei Seiten fortlauft, daß die tabellarische Form gleiche Stellung in allen correspondierenden Columnen fordert, daß also, soll nicht in dieser Tabelle die gefährlichste Verwirrung herrschen, zwischen jedem Eintrag eine Querlinie gezogen werden muß.

Rechnet man aber nur drei oder vier Numern auf einer Seite, so ist mit dieser Veränderung zwar im Vergleiche mit dem preußischen Formulare Etwas, aber, in Vergleichung mit einem andern Formulare auch bei der Stellung eines jeden Objects unter ein Folium, Nichts gewonnen.

b) Nur sieben Hypotheken finden auf diesem enge zugemessenen Raume Platz. Wie nun, wenn deren Mehr als sieben vorkommen? und wie oft wird dieser Fall eintreten, und gerade da, wo die größere Theilung des Grundvermögens auch dessen regern Verkehr, und eine größere Anzahl und Veränderlichkeit der Hypotheken hervorbringt? Rechnet man bei jedem Besitzer nur zwei Hypotheken, das Minimum, welches bei Entfernung aller stillschweigenden Hypotheken anzunehmen ist, so kommen bei sieben Besitzern 14 Hypotheken heraus, welche insgesammt, wenn sie auch nicht zu gleicher Zeit bestehen, sondern bald die eine gelöscht, bald eine neue bestellt wird, dennoch in das Buch eingetragen werden müssen. Wenn man dieses erwägt, was die tägliche Erfahrung darbiethet, so wird man bald einsehen, daß ein Formular, welches auf sieben Besitzveränderungen und eben so viele Hypotheken berechnet ist, auf einer dem Leben nicht entsprechenden Voraussetzung beruht, und daß im äußersten Fall nicht mehr als drei Grundstücke auf einer Seite Platz finden.

c) Der Wohnort des Besitzers fehlt ganz, der wenigstens alsdenn beigesetzt werden muß, wenn der Besitzer nicht in der Gemeinde wohnt, in deren Markung das Grundstück liegt. Eben so mangelt der Platz für Löschung der Beschränkungen

des Eigenthums, bei der sogar der Tag der Löschung nicht fehlen darf, weil davon die Gültigkeit anderer Einträge abhängen kann.

d) Der Namen des Gläubigers fehlt in diesem Grund- und Schuldbuch. Er ist so wesentlich, daß er in einem Schuldbuch nicht fehlen darf, da man sich einen Schuldner ohne einen Gläubiger nicht denken kann, und im Privat-Rechtsverhältniß Schuldbriefe au Porteur nicht gestattet werden sollen. Wollte man aber den Namen des Gläubigers mit seinem Stand- und Wohnort aufnehmen, so wäre in dem Formulare dafür neben den in der Tabelle schon vorkommenden 14 Columnen kein Raum mehr zu finden, denn auch die Veränderungen an der Person des Gläubigers durch Cessionen, Sterbfälle u. dgl. müssen eingetragen werden.

e) Für die Größe des Stücks und für den abgeschätzten Ertrag sind eigene Columnen bestimmt. Da für den Kaufpreis, welchem man den Werth substituiren sollte, der dann nach dem Kaufpreis oder nach der Schätzung bestimmt werden mag, schon eine Columne vorhanden ist, so sind diese zwei Columnen offenbar entbehrlich; ihr Raum ist aber nicht groß genug, um die unter c und d bemerkten mangelnden Columnen darauf zu setzen.

f) Wenn auch die Einträge in das Hypothekenbuch das denselben zum Grund liegende Recht in möglichster Kürze, und nur mit den wesentlichsten Momenten darstellen sollen, so liegt doch darin eine Uebertreibung der Kürze, daß bei den Hypotheken der Rechtstitel der Forderung nach dem Formular nicht eingetragen wird, vielmehr der Vorschlag davon ausgeht, daß der Umfang des Rechts und die Na-

tur des ganzen Geschäfts aus der Urkunde selbst entnommen werden soll, welche zu jeder Eintragung nothwendig ist. Dieser Grund könnte gelten, wenn bei dem Hypothekenamte noch ein Ingrossationsbuch vorhanden wäre; da aber der Hr. Verfasser dieses, und mit Recht, verwirft, da er für den Besitztitel eine Columne annimmt, so ist es nicht nur auffallend, sondern sogar für den Credit des Schuldners schädlich, daß bei den Hypotheken der Rechtstitel der Forderung im Buche nicht vorkommt. Denke man den Fall, daß die auf einem Grundstück eiugetragenen Hypotheken nur für das Heirathgut der die Schuld mitcontrahirenden Ehefrau und für eine sehr ordentlich geführte, auch bald aufhörende Vormundschaft, oder für den Unterhalt einer alten oder dem Tode nahen Person bestellt sind; stünde dieses als Rechtstitel in dem Hypothekenbuche, so fände der Besitzer für ein neues Anlehen Credit, der ihm entzogen ist, wenn das Grund- und Schuldbuch und der daraus allein zu fertigende Auszug nichts als das Daseyn und die Größe der Belastung darstellt. — Aber freilich reichte der Raum des Formulars nicht hin, auch diese wichtigen Dinge in tabellarischer Form einzutragen, und auf jede Seite sieben Besitzveränderungen und sieben Hypotheken einzuschreiben.

2) Einem Register, nach alphabetischer Ordnung der Besitzer, mit 4 Columnen, um sofort alle einzelnen Grundstücke finden zu können, die einem und demselben Besitzer gehören. Dieses ist nothwendig, und an sich zweckmäßig eingerichtet; zur Vereinfachung könnte man den Vor- und Geschlechtsnamen, mit Vorsetzung des letzten, in eine Columne vereinigen, und der fol-

genden Columne, die vielleicht besser mit Stand oder Gewerbe überschrieben wäre, den Wohnort beifügen, diesen jedoch nur bei jenen hinzusetzen lassen, welche in einer andern Gemeinde wohnen. Aber das Register muß in einem rectificirten Zustand durch Ab- und Zuschreiben der Besitzveränderungen erhalten werden.

3) Einem Einlaufs-Journal mit 14 Columnen, welches nach den Vorschlägen des Hrn. Verfassers über die Formation und den Geschäftsgang des Hypothekenamts zweckmäßig eingerichtet, aber auch von diesen abhängig ist, übrigens eine besondere Bedeutung dadurch erhält, daß im Formular des Grund- und Schuldbuchs die dem Eintrag zum Grund gelegene Urkunde und deren Datum gar nicht vorkommt, sondern aus dem Einlaufsjournal entnommen, folglich darauf zurückgegangen werden muß. Es ist daher nothwendig, daß dieses Journal nicht nur sehr genau geführt, sondern auch sorgfältig aufbewahrt werde.

In der Hauptsache und in Ansehung des Formulars kann ich also dem Vorschlage des würdigen Hrn. Verfassers nicht beistimmen, so laut ich auch das Verdienst anerkenne, welches er durch seine, sehr viele wichtige und treffende Bemerkungen enthaltende, Schrift insbesondere dadurch sich erworben hat, daß er diesen Gegenstand zur öffentlichen Discussion brachte, dessen Wichtigkeit bisher ganz verkannt wurde.

§. 20.

Die bisherige Prüfung beurkundet nicht nur das hohe Interesse des Gegenstands, sondern zeigt auch den Hauptpunkt, von welchem die leichte, einfache und dabei doch sichere und dauerhafte Einführung eines auf die einzig richtigen Principien gebauten Hypothekeninsti-

tuts abhängt. Er besteht in einem einfachen und ganz zweckmäßigen Formulare des Hypothekenbuchs. Wiederholen muß ich die Bemerkung, daß bei demselben nichts, selbst nicht das scheinbar Kleine, unbedeutend ist; denn bei allem, was in's Große geht, gewinnt auch das Kleinste eine hohe Bedeutung, und daß dieses bei den Hypothekenbüchern der Fall ist, kann Niemand läugnen. Formulare für Institutionen, die nur in denselben sich bewegen und durch dieselbe wirken können, gehören zum mechanischen aber wesentlichen Theile des Geschäfts, und gleichen Maschinen, welche unter den unabänderlichen Gesetzen der Mechanik stehen. Ihre Vollkommenheit hängt davon ab, daß sie genau nach ihrem Zwecke bemessen, und in jeder Beziehung mit höchster Einfachheit eingerichtet werden.

Daß die Aufgabe schwer sey, wird Niemand, der mit dem Gegenstande vertraut ist, mißkennen. Dem Hypothekenbuch eine Form und Einrichtung zu geben, welche der kleinen Hütte wie dem größten Pallaste, dem kleinen Acker des Landmanns wie dem Gutscomplexe großer Hofbesitzer, dem kleinen Gütchen wie den ausgedehnten, aus verschiedenen Theilen und Dominicalrenten bestehenden Besitzungen größer Gutsherrn, dem gebundenen Güterverhältniß wie der freigegebenen Theilung des Grundvermögens anpaßt; bei welcher alles dieses nicht nur in einem Formulare, sondern auch das Verschiedenste in einem und demselben Bande sich bewegen kann; in welcher das Große den zu seinen Einträgen nothwendigen Raum findet, daß Kleine aber keinen überflüßigen Raum einnimmt; durch welche der Umfang und die Bändezahl des Hypothekenbuchs, und mit denselben der hiefür erforderliche Aufwand nach Möglichkeit vermindert, und dennoch der ganze Zweck des Instituts voll-

kommen erreicht wird; — alle diese Rücksichten bei der Einrichtung des Hypothekenbuchs zu vereinigen — das ist es, was die Aufgabe so schwer macht, besonders, wenn das Hypothekeninstitut in einem größern Staate auf einmal zur Ausführung gebracht werden soll.

Indem ich nun zu meinem Vorschlage über die zweckmäßige Einrichtung des Hypothekenbuchs schreite, muß ich, um die Würdigung desselben zu erleichtern, die Hauptpunkte angeben, worauf es bei einem einfachen und ganz zweckmäßigen Hypothekenbuche ankommt.

§. 21.

I. Da die Besitzer durch unbewegliche Sachen Sicherheit für ihre Verbindlichkeiten leisten sollen, so kommen bei einem Hypothekenbuche die Besitzer und die Grundstücke in Betrachtung, und dieses führt zu der ersten Frage: soll das Hypothekenbuch nach Besitzern oder nach Grundstücken angelegt werden?

Sehen wir auf die vorher angeführten Einrichtungen zurück, so finden wir die Anlage nach Immobilien in Oesterreich, Preußen und dem Münchner Grundbuch, nach Besitzern in Kempten und Ulm,*) dieses jedoch mit der Verschiedenheit, daß in der Kemptner Landtafel die Folien nach Besitzern geordnet und alle Grundstücke desselben Besitzers auf ein Folium

*) Bei Ulm fällt die Anlage des Pfandbuchs nach Besitzern desto mehr auf, als in demselben (oben S. 49) für die Besitzer und Besitztitel eigentlich keine Rubrik und Eintragung angeordnet, sondern dafür ein eigenes Güterbuch vorhanden ist, welchem daher ein nach den Immobilien angelegtes Hypothekenbuch, gleich dem Münchner Grundbuch, zur Seite stehen sollte.

eingetragen werden, nach dem Ulmer Pfandbuch aber, ungeachtet dessen Anlage nach Besitzern, so viele besondere Numern (gleich den Folien) gemacht werden, als derselbe besondere, ausser einem Gutscomplexe bestehende Immobilien besitzt. Die französischen Bücher sind weder nach Besitzern noch nach Immobilien angelegt; in das eine Buch werden die Besitzveränderungen, in das andere die Hypotheken eingetragen, in beiden bloß nach chronologischer Ordnung, ohne Unterscheidung nach Besitzern oder Objecten; das zu beiden Büchern gehörige Repertorium, dessen Zweck ist, zwischen beiden einen Zusammenhang herzustellen, und eine Uebersicht jener vermischten Einträge zu liefern, ist nach den Besitzern geordnet. Die schädlichen Folgen dieser Einrichtung wurden oben §. 11. bewiesen. Hr. Neigebaur erklärt sich für die Anlage nach Immobilien, und weicht nur in der Form ab, da er bei jedem Immobile horizontal und auf einem Blatte tabellarisch Alles, was bei Andern vertical und auf mehreren Seiten oder Blättern steht, darstellen will.

Die Natur des Gegenstandes und das Gesetz der Zweckgemäßheit können allein über diese Varianten entscheiden. — Hypotheken sind der Zweck des Hypothekenbuchs, frage man doch, was eine Hypothek sey? Sie ist ein dingliches Recht an einer fremden unbeweglichen Sache zur Sicherstellung einer Forderung; als dingliches Recht haftet sie auf der Sache, ohne Rücksicht auf den Besitzer, sie geht auch mit derselben auf jeden dritten, selbst redlichen Besitzer über. Also muß schon dem Begriff der Hypothek zufolge, das dafür bestimmte öffentliche Buch nach den Sachen, und nicht nach den zufälligen und veränderlichen Besitzern angelegt werden. Gewiß ist auch jene Anlage öffentlicher

Bücher am zweckmäßigsten, welche sich nach dem Gegenstande richtet. Für Steuercataster, Grund-, Saal- und Lagerbücher, topographische oder statistische Aufnahmen gilt wohl nur ein und dasselbe Prinzip. Man folgt dem Grund und Boden und dessen Abtheilungen, und ordnet jene Bücher nach den Immobilien, nicht nach den Besitzern, denn jene bleiben unveränderlich, diese sind stäten Veränderungen unterworfen. Eben dieses gilt von Hypothekenbüchern, die sich von Steuercatastern nur durch die Lasten unterscheiden; was hier die Steuern sind, das sind dort die Hypotheken.

Man könnte sogar sich den Fall denken, daß gar kein Besitzer in das Hypothekenbuch eingetragen, sondern dafür, wie das Beispiel von Ulm (oben Seite 49) zeigt, ein besonderes Buch — Grundbuch — angelegt werde, auf welches man für verschiedene Zwecke, für Steuer, Hypotheken, politische Rechte, bei Gemeindewahlen, ständischen Versammlungen u. dgl. recurrirte. Hatte man doch ehemals solche Matrikel der landständischen Ritterschaft, wie noch dermalen diese in Oesterreich besteht, und den Namen Landtafel führt, der sich dem Hypothekenbuche für Dominicalbesitzungen mitgetheilt hat. Selbst in dem Münchner Stadtgrundbuch fand ich, daß bei der Renovation vom Jahre 1572 kein Besitzer eingetragen, sondern gleich nach Bezeichnung des Hauses mit den vom Eigenthümer constituirten Ewiggeldern angefangen wurde*). Die Besitzer sind also im Hypothekeninstitute nichts weniger als das Hauptmoment, nach welchem das Hypothekenbuch anzulegen ist; es muß daher nach den Immobilien angelegt werden.

---

*) Noch andere Gründe, insbesondere den Beweis der Nachtheile, welche entstehen, wenn man die Hypothekenbücher nach Besitzern anlegen wollte, findet man in meinen

§. 22.

II. Damit ist aber noch nicht ausgesprochen, daß jedes einzelne Gebäude oder Grundstück, wie es etwa in der Flurmarkung gesondert erscheint, auch als ein eigener Gegenstand unter einem eigenen Folium im Hypothekenbuch behandelt werden müsse. Dieser Punkt ist sehr wichtig, weil er auf den Umfang des Hypothekenbuchs, auf die Zahl seiner Bände und auf die Kosten großen Einfluß hat. Schon oben §. 18. habe ich gezeigt, wohin dieses führen, und wie leicht es die Zahl der bei einem Gerichte im höchsten Anschlag nothwendigen 9600 Folien auf 96,000 — also zehnfach — vermehren könnte. Dieses darf daher bei Anordnung der Bücher nicht zur Regel genommen werden, und auch hier werden uns Grundsätze zu einem brauchbaren Resultate führen.

1) Alles was unter einem Rechtstitel besessen wird, wenn es auch aus noch so vielen und verschiedenen Theilen besteht, erhält nur ein Folium im Hypothekenbuche Dieses kommt zur Anwendung a) bei Gutscomplexen; b) bei Abtheilung der Gemeindegründe, wenn bei einer Abtheilung mehrere, wenn gleich getrennt liegende Parcellen einem Mitglied zugefallen sind; c) wenn Jemand mehrere aneinander liegende Grundstücke in ein Ganzes vereinigt; d) wenn der Besitzer mit einem Hauptobjecte ein anderes als dessen Zugehör vereinigen will, ein Fall der bei den zu Fabriken oder Gewerben benützten Realitäten, und bei landwirthschaftlichen Besitzungen eintreten kann. Kennt doch das Civilrecht pertinentias ex destinatione hominis.

Vorträgen über Gesetzgebungsgegenstände (München 1820) Seite 119 — 125 und in den Verhandlungen der zweiten Kammer der baierischen Ständeversammlung vom Jahre 1819 Band XIII. Seite 357 — 363.

2) Wenn der Besitzer verschiedene Immobilien in einem Rechtsgeschäfte an sich gebracht hat, so soll demselben gestattet seyn, sie auf ein Blatt im Hypothekenbuch eintragen zu lassen; jedoch müssen sie bei dem Eintrag, wenn sie gesonderte Objecte sind, jedes besonders benannt werden. Hier kommt keine Vereinigung in ein Ganzes, keine Beilegung der Pertinenz-Eigenschaft vor, dieser Fall ist also von den vorigen verschieden; dort entscheidet Einheit der Sache oder des Rechtstitels des Besitzers, hier Einheit des Rechtsgeschäfts. Es ist eine wenigstens vorübergehende, und in vieler Hinsicht nützliche Erleichterung, vorausgesetzt, daß nicht auf diesen verschiedenen Immobilien früher schon mehrere Hypotheken mit verschiedenem Range hafteten.

3) Ob man auf Verlangen des Besitzers auch in jenen Fällen, wo von den beiden Gründen keiner vorhanden ist, die unter verschiedenen Rechtstiteln und aus verschiedenen Rechtsgeschäften besessenen Immobilien auf ein Blatt einzutragen gestatten solle, ist problematisch. Ein Grund dafür ist nicht vorhanden, viel wird dadurch an Verminderung der Folien und Einträge auch nicht gewonnen, denn die augenblickliche Erleichterung wird bald aufgewogen durch die Schwierigkeiten in der Folge, wenn an den einzelnen auf ein Folium eingetragenen Sachen eine Besitzveränderung vorgeht, welche durch Handlungen unter Lebenden oder durch Todesfälle bald eintritt. Man hatte es bei Einführung des Hypothekenbuchs im königl. baierischen Landgerichte Eltmann dem Landrichter Kummer gestattet, er hat aber aus der angeführten Ursache von dieser Erlaubniß keinen Gebrauch gemacht, und dennoch ist der Umfang des Hypothekenbuchs nicht größer geworden.

§. 23.

III. **Soll man alle unter besonderm Rechtstitel bestehende Immobilien, oder nur diejenigen eintragen lassen, auf welche eine Hypothek einzutragen ist?** — Diese Frage läßt sich, wie sie gestellt ist, leicht beantworten; Hypotheken sind der Zweck, also kein Eintrag eines Grundstücks nothwendig, zu dem nicht entweder das Verlangen des Besitzers oder die Anmeldung einer Hypothek die Veranlassung gegeben hat*). Aber diese Antwort erschöpft die Frage nicht. Diejenigen, welche das Hypothekenbuch wie ein Grundbuch behandeln, über die Flurmarkung ein Cataster oder einen Grundriß fertigen und nach dieser Recherche die Folien des Hypothekenbuchs anlegen wollen, gelangen zu der entgegengesetzten Antwort, und berufen sich darauf, daß dadurch dem Hypothekenbuche eine Vollständigkeit und Brauchbarkeit für alle Zukunft verschafft, und bei der ersten Anlage desselben der Zukunft mit geringer Vermehrung der Mühe vorgearbeitet werde. Im Ganzen scheint nicht viel daran zu liegen, ob man die aufgestellte Frage mit Ja oder Nein beantwortet; denn in 25 Jahren werden wenige bedeutende Immobilien übrig seyn, auf welchen nicht eine oder die andere, gesetzliche oder conventionelle Hypothek eingetragen werden muß, man wird diesem Schicksal so wenig, als dem Tode entgehen können.

Die **Erfahrung**, wenigstens von dem **Münchner Grundbuche** spricht dafür, daß **Alle** eingetragen werden, denn bei der Renovation vom Jahre 1572 hat

---

*) Anders verhält es sich, wenn man mit dem Hypothekenbuch die Eigenschaft eines Grundbuchs verbindet, vermöge welcher das Eigenthum von einer Person an die andere nur durch die Eintragung in das öffentliche Buch übertragen wird.

man alle Gebäude und Grundstücke, nach Strassen oder Lage, in natürlicher Folge, eines nach dem andern, jedes unter einem eigenen Folium eingetragen, wenn auch darauf kein Ewiggeld haftete. Unsere Voraltern scheinen auf natürliche Ordnung bei der Anlage des Grundbuchs einen besondern Werth gelegt, und gedacht zu haben, was heute noch nicht ist, kann morgen werden. Der Erfolg hat sie gerechtfertigt. Aber freilich geschah dieses in einer Hauptstadt, und davon kann kein Schluß auf ein ganzes Land, am wenigsten auf die Besitzungen des Landvolks gezogen werden.

Wenn ich alles erwäge, so halte ich für besser, wenn bei der ersten Anlage des Hypothekenbuchs nur jene Immobilien eingetragen werden, zu deren Eintragung der Willen des Besitzers oder eine Hypothek die Veranlassung gegeben hat; aber ich füge noch eine Modification bei, von welcher ich nachher besonders sprechen werde. Meine Gründe bestehen, ausser dem, was ich oben vom Zwecke des Hypothekenbuchs sagte, in Folgenden:

1) Bei der ersten Anlegung der Hypothekenbücher sind die Beamten ohnehin mit einer großen Arbeit beladen, warum will man ihre Last ohne dringende Nothwendigkeit vermehren?

2) Es gibt wirklich viele Immobilien, auf welchen theils wegen der Verhältnisse ihrer Besitzer, theils wegen ihrer Beschaffenheit, wenigstens in langer Zeit keine Hypothek einzutragen ist. Man denke nur (die Staatsrealitäten gar nicht gerechnet) an die vielen Besitzungen der Gemeinden, der Stiftungen für Cultus, Wohlthätigkeit und Unterricht, bei welchen höchst selten oder nie eine Hypothek zum Eintrage vorkommt. Wie wenig können die oft unbedeutenden walzenden Grundstücke, die abge-

theilten Gemeindegründe u. dgl. wegen ihres geringen Werths zur Hypothek dienen! Im baierischen Landgerichte Erding tritt der letzte Fall wenigstens bei 2000 Numern ein, welche bei dem Eintrag 1000 Blätter, also mehr als 2 Bände forderten. Dieses zum Maaßstab für eine Bevölkerung von 3 Millionen Menschen genommen, vermindert die Zahl der Bände wenigstens um 1000; der erste Grund beträgt wenigstens eine gleiche Minderung, und es ist in der That keine Kleinigkeit, ob man bei der ersten Anlage der Hypothekenbücher, 2000 Bände mehr oder weniger anzuschaffen und anzufertigen hat.

3) Und diese Ersparung ist nicht allein für die erste Anlage, sondern auch für die Zukunft gewonnen, denn sie äussert ihre Wirkungen auch bei der Fortsetzung oder nach einem größern Zeitverlauf bei der Renovation der Hypothekenbücher.

4) Von allem dem abgesehen, wer kann den Staatsbürger zwingen, sein Grundeigenthum in das Hypothekenbuch und sich in die Reihe künftiger Schuldner einschreiben zu lassen, ehe ein Rechtsverhältniß vorhanden ist, welches diese Einschreibung nothwendig macht?

Aber ich füge noch eine Modification bei, indem ich wünsche, daß nicht mehr zu sparen gesucht werde, als sich sparen läßt, und daß man dieser momentanen Ersparung die höhere Rücksicht auf die natürliche und nothwendige Ordnung im Hypothekenbuche selbst nicht ganz aufopfere. Ich will damit andeuten, daß jene Immobilien, von welchen vorauszusehen ist, daß nach ihrer Beschaffenheit und nach den Verhältnissen ihrer Besitzer zu ihrem Eintrag bald eine Veranlassung gegeben wird, zwar nicht ohne diese wirklich in das Hypothekenbuch eingetragen, aber doch bei dessen Anlage berücksichtigt wer-

den. Wie das geschehen könne und solle, das steht mit dem Inhalt des folgenden §. 24. in Verbindung.

§. 24.

IV. In welcher Ordnung sind die Immobilien in das Hypothekenbuch aufzunehmen? Der Willkür der Hypothekenbeamten kann diese Ordnung nicht überlassen werden, leicht könnte daraus die größte Unordnung entstehen. Diese Ordnung läßt sich nach vier Gesichtspunkten bestimmen:

1) nach der Reihe der geschehenen Anmeldungen — chronologisch —

2) nach der Lage der Immobilien, indem man, von einem bestimmten Standpunkte ausgehend, ein Gebäude, ein Grundstück nach dem andern, wie sie der natürlichen Lage nach auf einander folgen, einträgt — topographisch —

3) nach Ordnung der schon in anderer Beziehung bestehenden Cataster oder Matrikel, z. B. der Landesmatrikel bei ritterschaftlichen Gütern, der Lagerbücher u. dgl. — politisch —

4) nach Ordnung der gegenwärtigen Besitzer, so, daß man die, einer und derselben Person angehörigen, Immobilien, und zwar mit Voraussetzung des Hauptobjects, gleich unmittelbar nacheinander, jedoch mit Absonderung der erforderlichen eigenen Folien, einträgt — persönlich — wobei man die Besitzer entweder nach der Anmeldung (Num. 1) oder nach einer andern schon bestehenden Ordnung (Num. 2), z. B. der Hausnumern des Dorfes einreiht *).

*) Man könnte noch eine, die alphabetische, Ordnung annehmen; sie wäre aber nur anwendbar bei wenigen

Die chronologische Ordnung ist für das Hypothekenbuch verwerflich, weil sie in dasselbe eine gänzliche Unordnung bringt, und das Aufschlagen, so bald eine größere Zahl von Immobilien und von Bänden vorkommt, ungemein erschwert. Die Register leisten nicht Alles, und das Hypothekenbuch ist, wie jedes Buch, in dem Grade vollkommener, je mehr man in demselben Alles ohne Beihülfe des Registers leicht finden kann. Sie ist nur da zu entschuldigen, wo man mit der Anlage des Hypothekenbuchs durch Kürze der Zeit gedrängt ist, oder zu gestatten, wo wenige und gleichartige Gegenstände vorkommen, weil hier die Ordnung, in welcher diese eingetragen werden, gleichgültiger ist. Dieser Fall kann z. B. in Baiern, hinsichtlich der zur Competenz der Kreisgerichte gehörenden adelichen Güter mit Gerichtsbarkeit, eintreten. Ausser diesen Fällen ist sie ganz verwerflich; denn wer könnte ein Hypothekenbuch billigen, in welchem ein in Mitte der Stadt liegendes Haus auf dem Folium 1; hierauf ein am Ende der Stadt liegendes Haus auf dem Folium 2; gleich nach demselben ein Haus vom andern Ende der Stadt auf dem Folium 3; dann eines in dem entfernten Theile einer Vorstadt auf dem Folium 4; und so eines nach dem andern chaotisch eingetragen wäre?

Die persönliche Ordnung beruht auf dem zufälligen Zusammenhang mit dem gegenwärtigen Besitzer, der sich jeden Augenblick ändern kann, sie biethet also keinen dauerhaften Grund an, auf den sich eine für die Zukunft passende Ordnung des Hypothekenbuchs bauen läßt; auch könnte sie in dasselbe eben jenes Chaos der Einträge bringen, von dem ich so eben das Bild gezeichnet habe.

---

größern und durch den Namen ausgezeichneten Besitzungen, z. B. den adelichen Gütern mit Gerichtsbarkeit.

Nur die topographische und politische Ordnung bleiben als passend übrig, und verdienen den Namen einer Ordnung im Hypothekenbuche.

Sehen wir auf die Erfahrung zurück, so müssen wir die Einsicht unserer Voreltern ehren, welche schon im Jahre 1478 das erste Grundbuch in München nach topographischer, natürlicher Ordnung anlegten, die Stadt in Viertel abtheilten, hierauf der Ordnung der Strassen und in jeder der Reihe der Häuser und Grundstücke „nach Cohärenz und Anrainen“ folgten. Für Städte und Märkte läßt sich wohl keine andere Ordnung denken, diese aber auch leicht zur Ausführung bringen. Da für andere polizeiliche und administrative Zwecke eine Numerirung der Gebäude besteht, so versteht sichs von selbst, daß man diese auch für das Hypothekenbuch beibehält. Bei Dörfern und Ruralbesitzungen fängt man nach Ordnung der Hausnumern an, trägt nach derselben bei jedem die Gutscomplexe ein, und läßt darauf die einzelnen (walzenden) Grundstücke nach einer, den örtlichen Verhältnissen angemessenen, Abtheilung der Flurmarkung, und in jeder Abtheilung nach Ordnung ihrer Lage unter fortlaufenden Numern eintragen, wobei denn die schon vorhandenen Steuercataster, Flurbeschreibungen und darin bereits angenommenen Abtheilungen und Numern beizubehalten sind.

Die politische Ordnung kommt daher eigentlich nur bei den besondern Classen von Besitzungen zur Anwendung, mit welchen besondere politische Rechte verbunden sind, und für welche deßwegen eigene Cataster oder Matrikel bestehen. Daß diese Ordnung für solche Güter beizubehalten sey, ist einleuchtend, ohnehin könnte bei ihnen von der topographischen Ordnung kein Gebrauch gemacht werden.

Hier nun, wo ich von der topographischen Ordnung spreche, welche als Regel anzunehmen ist, muß ich mich näher über das erklären, was ich am Schlusse des vorhergehenden §. 23. berührt habe. Man stößt bei dieser Ordnung auf viele Immobilien, zu deren Eintragung keine Veranlassung gegeben ist, welche daher auch noch zur Zeit nicht eingetragen werden sollen. Ist wegen Qualität des Besitzers vorauszusehen, daß dazu auch künftig keine Veranlassung gegeben werde, so geht man darüber ganz hinweg, und man kann höchstens im Register oder in einer allgemeinen Verzeichnung derselben durch eine Bemerkung zeigen, daß die Numer nicht aus einem Versehen übergangen wurde. Ausser diesem Falle aber möchte auf die Beschaffenheit des Immobile Rücksicht zu nehmen seyn; ist es von einiger Bedeutung und zu erwarten, daß nach kurzer Zeit ein Eintrag veranlaßt werde, so läßt man in dem Buche da, wo dasselbe die Ordnung trifft, ein Folium offen, in welchem dann künftig bei gegebener Veranlassung das Immobile seinen gehörigen Platz findet; im entgegengesetzten Falle geht man darüber ganz hinweg. Dieses kommt besonders hinsichtlich der walzenden Grundstücke auf dem platten Lande zur Anwendung. Es ist gewiß zweckmäßiger, diese künftig bei gegebener Veranlassung in einen Supplementenband aufzunehmen, als wenn man wegen derselben schon bei der ersten Anlage die Bändezahl des Hypothekenbuchs auf einen künftigen ungewissen Fall ausserordentlich vermehren wollte; denn eben diese walzenden Grundstücke sind es, welche wegen ihrer großen Anzahl jene Vermehrung hervorbrächten, wenn man ängstig und pedantisch auf ihrer Berücksichtigung durch Offenlassen vieler Blätter bestehen wollte, bloß damit schon bei der ersten Anlage des Hypothekenbuchs keine, auch noch so unbedeutende, Numer über-

gangen und einer ungewißen Zukunft in unnöthiger Vollendung vorgearbeitet werde!

§. 25.

V. Soll für das Hypothekenwesen ein Buch, oder sollen dafür mehrere Bücher angelegt werden? — Diese Frage, bei welcher es sich nicht um die Bände, von welchen wohl eine größere Zahl nothwendig ist, sondern um die anzuordnenden Bücher selbst handelt, ist sowohl in formeller, als in materieller Hinsicht, selbst für das Hypothekenrecht, von größter Wichtigkeit, und wir haben hievon bei den österreichischen (§. 9.) und französischen (§. 11.) Hypothekenbüchern die Beweise gesehen. So bald man die, das Hypothekenwesen betreffenden, Einträge in mehrere Bücher absondert, mangelt es an der Uebersicht, welche das öffentliche Buch über den ganzen sub- und objectiven Zustand eines zur Hypothek unterstellten Guts auch dem Ungelehrten verschaffen muß, wenn es seinem Zwecke entsprechen soll, an der Uebersicht, welche, wie wir an den französischen Büchern gesehen haben, kein Register einfach und vollständig herstellen kann; macht man aber die Gültigkeit der Einträge in einem Buche von den im andern Buche befindlichen Einträgen abhängig, so ist, wie bei den österreichischen Büchern gezeigt worden, die Sicherheit des Rechts gestört. Die preußische Hypothekenordnung zeichnet sich dadurch aus, daß sie nur ein Hypothekenbuch aufstellt, und das ganze Rechtsverhältniß von den Einträgen in dieses eine öffentliche Buch abhängig macht; auch das neue baierische Hypothekengesetz geht davon aus, und hat die Wirkung der Oeffentlichkeit, diese Hauptstütze des ganzen Hypothekenrechts, auf das eine Hypothekenbuch bezo-

gen, deßwegen auch sowohl im Begriffe der Hypotheken, als bei den übrigen Bestimmungen, auf welche diese Einheit wirkt, von dem Hypothekenbuche in der einfachen Zahl gesprochen *).

Damit stehen aber noch drei gleich wichtige Punkte in Verbindung. Erstens müssen die Einträge, wenn gleich kurz, dennoch so vollständig abgefaßt werden, daß sie Alles enthalten, was für das Hypothekenwesen, wie die Größe der Forderung, deren Rechtstitel, der bedungene Zinsfuß, der Namen des Gläubigers, das Datum der Urkunde u. dgl. wesentlich ist, wozu aber manche unwesentliche Nebenbestimmungen in den Verträgen, z. B. Aufkündigungszeit, Fristen u. dgl. nicht gehören. Zweitens ist es unverkennbar, daß die Einträge in das Hypothekenbuch nur das Resultat dessen seyn können, was bei dem Hypothekenamte vorgelegt oder verhandelt wurde, daß also denselben Akten und Urkunden zum Grunde liegen müssen. Aber diese dürfen für das Hypothekenbuch selbst und für die Gültigkeit seiner Einträge weder als die Quelle, woraus die Einträge entnommen wurden, noch als ein Documentum relatum, durch welches das Hypothekenbuch als Documentum referens erst den Beweis herstellte, aufgefaßt werden; das Hypothekenbuch allein muß nach seinem Zwecke und nach der

*) Deßwegen ist auch im Hypothekenrecht die Frage so wichtig, was in das Hypothekenbuch eingetragen werden müsse? Aber diese Frage bezieht sich nicht auf das Hypothekenamt, sondern auf die Betheiligten; es ist also nicht die Frage, was das Hypothekenamt auf beliebiges Verlangen des Betheiligten eintragen müsse, sondern die Frage, was der Betheiligte eintragen lassen müsse, wenn er nicht durch die Rechtsfolgen der Oeffentlichkeit einen Schaden leiden will.

ihm gesetzlich beigelegten Oeffentlichkeit als vollständiger und unumstößlicher Beweis gelten, wenn auch in den Einträgen auf die Urkunden oder in den Seitenbemerkungen auf die Akten hingewiesen wird. Die Akten dienen zur Rechtfertigung des Hypothekenamts und zum Beweise unter jenen, mit denen sie aufgenommen wurden, die Hinweisungen auf diese Akten und Urkunden sind Andeutungen für diejenigen, welche den ganzen Inhalt eines eingetragenen Geschäfts näher wissen wollen. Drittens, die neben dem Hypothekenbuche zu führenden Akten müssen hiernach eingerichtet, und dabei unnöthige Schreibereien vermieden werden. Dahin gehören die ganz entbehrlichen Ingrossationsbücher, und die sogenannten Grundakten, die nur bei großen Gutscomplexen zugelassen werden sollen, und statt deren in der Regel chronologisch fortlaufende Protokolle zweckmäßiger sind, welche zugleich den auf jede Anmeldung gefaßten Beschluß und dessen Vollzug enthalten müssen, und dadurch auch das Einlaufsjournal in der Regel entbehrlich machen. Sie werden in Bänden gesammelt, welche jedoch, wenn das Hypothekenbuch nach örtlichen Verhältnissen besonders abgetheilt wird, auf gleiche Weise abzutheilen sind.

§. 26.

VI. Sollen für die Einträge in das Hypothekenbuch, nach ihrer Verschiedenheit, Abtheilungen, und welche Abtheilungen sollen gemacht werden? — Daß die nothwendige Uebersicht schwer, beinahe unmöglich ist, wenn die Einträge im Hypothekenbuch ohne alle Unterscheidung bloß nach der Zeitfolge geschehen, das zeigen die französischen Hypothekenbücher und das Münchner Stadtgrundbuch; daß aber auch durch unnöthige Vermehrung der Abtheilun-

gen die Uebersicht erschwert, und zugleich die Bändezahl des Hypothekenbuchs ausserordentlich vermehrt wird, davon liefert das preußische Hypothekenbuch den Beweis.

Befolgt man den Grundsatz, daß bei großen Einrichtungen jeder Ueberfluß oder Mangel schade, sucht man in der Natur des Gegenstands selbst den Abtheilungsgrund auf, so kann man nicht lange im Dunkeln bleiben. Wie bei Schulden, 1) der Schuldner, 2) der Gläubiger, 3) die Sicherheit sich unterscheiden lassen, eben so stellen sich an dem Hypothekeninstitute drei Hauptmomente dar, 1) die Sache, auf welcher die Hypotheken als dingliches Recht haften, 2) der Besitzer der Sache, 3) die hypothekarischen Forderungen; jeder Eintrag, welcher im Hypothekenwesen vorkommen kann, bezieht sich auf einen dieser drei Hauptpunkte, deren jeder zugleich von dem andern so verschieden ist, daß dafür eine Abtheilung als zweckmäßig erscheint. Diese drei Abtheilungen — nicht mehr und nicht weniger — sollen daher aufgestellt werden; in jede Abtheilung (Rubrik) sind dann die darauf sich beziehenden Einträge aufzunehmen, also bei der Sache, ihre Beschaffenheit, ihre Bestandtheile, ihr Werth, ihre besondere Lasten; bei den Besitzern, der Rechtstitel, die Beschränkungen der Disposition, sofern sie nicht in der Beschaffenheit der Sache (als lehen- oder grundbar, als Fideicommiß) sich gründen; bei den Hypotheken, der Namen des Gläubigers, der Rechtstitel und die Größe der Forderung, und jede daran sich ergebende Veränderung (Cessionen und Löschungen).

Andere Abtheilungen, besonders aber Unterabtheilungen in den Rubriken, sind weder in der Natur des Instituts gegründet, noch für den Zweck des Hypothekenbuchs nothwendig, daher schädlich, und sie würden die im §. 8. dargelegten verderblichen Folgen herbeiführen,

wenn auch die Abtheilungen und Tabellencolumnen von allen andern Fehlern rein gehalten wären.

Diese Abtheilung der Einträge nach drei Hauptmomenten (Rubriken) darf man mit der tabellarischen Form*) nicht verwechseln, deren Zweckwidrigkeit und Schädlichkeit bei Hypothekenbüchern ich schon genügend bewiesen habe. Sie gleicht mehr den Abtheilungen eines Buchs in Kapitel, und es leuchtet von selbst ein, daß ein in Kapitel getheiltes Buch — keine Tabelle sey. Eine Bemerkung, die hier nothwendig war, theils damit man nicht glaube, das Formular sey, nur mit verändertem Namen, dennoch tabellarisch, theils damit die von Vielen laut geäusserte**) Meinung, „in Baiern seyen die preußischen Formen mit geringen Abänderungen fast ganz beibehalten worden," berichtiget werde.

*) Das preußische Formular schreibt bei jeder Rubrik wörtlich hinzu, daß sie eine Rubrica sey; dieses scheint sonderbar, hat aber doch in der tabellarischen Form seinen Grund, denn jede Tabelle muß eine allgemeine Aufschrift haben, unter welche dann die dahin gehörigen Columnen gestellt werden; das Wort Rubrica mit Beifügung der Zahl (I. II. III.) soll nun die Stelle jener Aufschrift vertreten, aber, da es in einer Columne steht, so hat es den, der Tabellenform angemessenen Platz nicht. — Wo man keine tabellarische Unterabtheilung der Rubriken hat, wäre es höchst sonderbar, und ein unnöthiger Verlust an Raum, wenn man jeder Ueberschrift einer Abtheilung (Rubrik) noch wörtlich beisetzen wollte, daß sie — eine Ueberschrift (Rubrik) sey. Schreibt man doch bei den Columnen nicht dazu, daß sie eine Columne sind, höchstens werden sie numerirt!

**) Neigebaur a. a. O. S. 82; eine andere ähnliche, Seite 80 vorkommende Behauptung werde ich unten §. 29. berichtigen.

Die tabellarische Form ist für das Hypothekenbuch ganz unpassend; denn würde auch nur eine Rubrik tabellarisch abgetheilt, so wäre die Gleichförmigkeit des Formulars für alle Rubriken und die Benützung aller Seiten des Buchs gerade so zerstört, und die im §. 8. bewiesenen großen Nachtheile der für das Hypothekenbuch ganz unpassenden tabellarischen Form würden in demselben Maaße eintreten, als ob alle Rubriken tabellarisch und nach andern Linien abgetheilt wären. Die Verbannung der tabellarischen Form aus den Hypothekenbüchern ist ein categorischer Imperativ, der gar keine Ausnahme zuläßt. — Daher dürfen a) diese drei Rubriken nicht neben einander auf ein Blatt gesetzt werden, was etwa dadurch geschehen könnte, daß sie auf den beiden Seiten des aufgeschlagenen Bogens durchlaufen, denn das wäre schon die verderbliche und unpassende tabellarische Form; die drei Rubriken müssen nach einander in natürlicher Buchform gesetzt werden; aus eben diesem Grunde darf b) keine der drei Rubriken eine tabellarische Unterabtheilung erhalten, in jeder Rubrik müssen die Einträge, wie sie sich der Zeitfolge nach ergeben, einer nach dem andern, wie es der Natur der Vorfallenheiten und der Führung eines solchen in der Zeit sich bewegenden und durch verschiedene auf einander folgende Handlungen fortschreitenden Geschäfts gemäß ist, nach der Bogenlänge (vertical) eingeschrieben werden.

Jedoch ist nicht nothwendig, daß jeder Rubrik ein eigenes Blatt oder eine eigene Seite gewidmet werde, vielmehr muß das Formular, um den Umfang des Hypothekenbuchs und die Kosten zu vermindern, so eingerichtet seyn, daß auf eine Seite die erste und zweite Rubrik (Sache und Besitzer) und dann gleich auf die folgende Seite die dritte Rubrik (Hypotheken) ge-

setzt werden kann*). Bei dieser Einrichtung braucht man zu einem Objecte nur zwei Seiten (ein Blatt) oder bei Gutscomplexen, wo man der ersten und zweiten Rubrik, jeder eine Seite, den Hypotheken aber zwei Seiten widmen kann, nur vier Seiten (einen Bogen); daher reicht immer ein Bogen, in der Regel ein Blatt oft sogar eine Seite, für ein Object hin, anstatt daß bei einem tabellarisch eingerichteten Formulare (wie nach dem preußischen) zu jedem Objecte vier bis sechs, zu vielen Objecten acht Bogen nothwendig wären.

§. 27.

Dieses sind nun die wesentlichsten Punkte für ein Formular des Hypothekenbuchs; aber sie erschöpfen die Aufgabe nicht, vielmehr muß es noch viele andere Forderungen erfüllen, wenn es auf einige Vollkommenheit Anspruch machen will. Die wichtigsten sind:

1) Es muß eine leichte Uebersicht auch dem Ungelehrten von dem ganzen Zustand eines jeden eingetragenen Immobile geben, damit jeder Gläubiger leicht beurtheilen kann, welche Sicherheit er habe, und jeder Erwerber der Sache wissen kann, welche Hypothek darauf hafte;

2) Es muß eben diese leichte Uebersicht von dem ganzen Zustand eines jeden Eintrags insbesondere

---

*) Da, wo eine juristische Person, z. B. eine Gemeinde oder Stiftung der Besitzer ist, also Veränderungen in der Person des Besitzers, seltene Veräusserungen ausgenommen, nicht vorfallen, könnte sogar auch noch die dritte Rubrik auf dieselbe Seite gesetzt werden, und so eine Seite für drei Rubriken hinreichen. Zum Beweise habe ich dieses in dem angehängten Formular in einem Beispiele gezeigt.

gewähren, so zwar, daß man bei jedem Eintrag auf alle andern darauf sich beziehenden oder damit im Zusammenhange stehenden Einträge hingewiesen wird, ohne der Durchsicht aller im Buche befindlichen Einräge zu bedürfen.

3) Für alle Rubriken müssen gleiche Abtheilungslinien bestehen, damit man jede, im voraus mit diesen Linien bedruckte Seite des Buchs zu allen Rubriken benützen, daher im ganzen Buche auf allen Seiten in der Einschreibung der Rubriken frei sich bewegen kann *). Dieses besteht sehr wohl, wenn auch das Hypothekenamt bei dem Gebrauche des Buchs auf der einen oder andern Seite, je nachdem darauf diese oder jene Rubrik kommt, noch einige Linien beisetzen muß, sobald nur die Grundlinien gleich sind, und ohne deren Störung die andern Linien leicht beigesetzt werden können.

4) Daß man zu einem auf alle Zukunft fortbestehenden Institute sehr gutes, dauerhaftes und feines Papier nehmen muß, versteht sich von selbst. Auch das gewöhnliche Format des sogenannten Canzlei-Papiers wird dazu nicht ganz passen. Dennoch muß das Formular so eingerichtet seyn, daß dazu ein gewöhnlich großes Format hinreicht. Die Kosten für Papier und Einband steigen bei der Anlage und Fortführung der Bücher nach Größe des Papiers in starker Progression **). Ist dafür

*) Hierdurch wird es, im Gegensatz irgend eines tabellarischen Formulars möglich, die Hypothekenbücher an Umfang und deren Kosten um neun Zehntel zu vermindern, wie aus dem erhellt, was ich am Ende des §. 26. bemerkt habe.

**) Nach der preußischen Staatszeitung 1822. Beilage 73. hat bei Einführung der Hypothekenbücher im Fürstenthum

das gewöhnlich größere Regalpapier (groß Median) hinreichend, so läßt sich an diesen Kosten die Hälfte ersparen. Wie wenig mit dem allzugroßen Formate gewonnen wird, davon habe ich mich bei Einsicht des Münchner Grundbuchs überzeugt. Bei der Renovation vom Jahre 1572 hatte man zwar größeres Papier, aber doch nicht über das gewöhnliche Regalpapier dazu genommen, und man kann diese Bücher handhaben, ungeachtet sie mit 1600 Seiten offenbar zu dick sind. Bei der folgenden Renovation, besonders aber bei der Renovation vom Jahre 1761 wurde das größte Format genommen, und die Folge ist, daß man einen solchen Band, ungeachtet er aus nicht mehr als 170 Bogen oder 680 Seiten besteht, nur mit größter Anstrengung heben oder bewegen kann, aufgestellt können diese Bände gar nicht werden, und ihre Größe und Schwere hindert ihre bequeme Handhabung, welche bei dem täglichen Gebrauche des Hypothekenbuchs erfordert wird. Auch in diesem Punkte ist, wie öfters bei Einrichtungen, nicht zweimal zwei vier, und mit der besten Meinung, die Sache recht gut zu machen, wird sie gar bald verdorben. Nicht alle Staaten können für Anschaffung der Hypothekenbücher einen großen Aufwand ohne neue Last der Unterthanen machen, und nicht alle Zeiten sind so geartet, daß man denselben neue Lasten zumuthen kann. Durch Verminderung der Kosten für Anschaffung der Bücher wird die Einführung des wohlthätigen und nothwendigen Instituts

---

Münster der Papierfabrikant Vorster das Ries Fein-Super-Regalpapier zu 40 Pfund schwer, für 10 Thlr. 16 Gr. preuß. Cour. geliefert. Bei dem Oberlandesgerichte zu Hamm hat man dazu Imperialpapier, das Ries zu 60 Pfund schwer, um 25 Thlr 16 Gr. gebraucht. Die Differenz beträgt beinahe drei Fünftel des Preises. So wichtig ist dieser Punkt bei Hypothekenbüchern.

selbst erleichtert, oder an manchen Orten erst möglich gemacht.

§. 28.

Die genaue Betrachtung und Prüfung der oben (§. 7. — 14.) angeführten sechs Formulare (anderer minder bedeutenden nicht zu gedenken) hatte mich schon im Jahre 1818 bei Bearbeitung des Entwurfs der Hypothekenordnung, welcher an die erste Ständeversammlung des Königreichs Baiern im Jahre 1819 gebracht wurde, von der Nothwendigkeit überzeugt, ein anderes, Einfachheit mit Vollständigkeit verbindendes, Formular des Hypothekenbuchs aufzustellen. Vieles Nachdenken, strenge Prüfung — wie die gegenwärtige Schrift beweisen mag — und viele Versuche führten mich endlich zu dem Formular *), welches, mit mehreren zur Erläuterung nothwendigen Mustereinträgen ausgefüllt, dem an jene Ständeversammlung gebrachten Gesetzesentwurfe beigelegt und in den Verhandlungen der zweiten Kammer **) abgedruckt

*) Ich wiederhole hier, was ich als königl. Commissär schon bei der öffentlichen Discussion des Hypothekengesetzes in der Kammer der Abgeordneten am 21. März 1822. (Verhandlungen 1822. Band IV. Seite 204) sagte, daß ich, mißtrauisch gegen meine Ansichten, besonders wenn sie in solchen Dingen von dem Gewöhnlichen abweichen, das Formular meinem Freunde, dem als Gelehrten und Geschäftsmann ausgezeichneten Landrichter, Hrn. D. Puchta in Erlangen zur genauesten Prüfung mitgetheilt, und erst, nachdem es dessen Beifall erhalten hatte, vorgelegt habe.

**) Vom Jahre 1819. Band I. Seite 171; der Abdruck ist aber in Ansehung der Linien nicht ganz richtig, indem die erste Columne für die Numern der Einträge an Raum zuviel, dagegen die dritte Columne für Anmerkungen an Raum zu wenig hat.

wurde. Allein die Berathung über den Gesetzentwurf wurde nicht fortgesetzt, und die ganze Sache schien bis zur zweiten Ständeversammlung zu ruhen, als sich ganz unerwartet die erwünschte Gelegenheit ergab, über die Ausführbarkeit der Hypothekenordnung nach eben diesem Formular den Versuch im Großen *) anzustellen, und die gewichtvolle Stimme der Erfahrung **) zu vernehmen.

In dem Landgerichte Eltmann, im Untermainkreise, fand der Landrichter Kummer das Creditwesen

*) Die österreichische Regierung hat dieses bei allen wichtigen Theilen der Gesetzgebung bisher beobachtet, und jedes neue Gesetzbuch, ehe es in der ganzen Monarchie eingeführt wurde, vorher in Westgalizien versuchsweise eingeführt, um dessen Wirkungen, Anstände oder Schwierigkeiten im Leben kennen zu lernen, denn: „Glaube dem Leben, es lehrt besser als Redner und Buch.“

**) Hier muß ich eine Behauptung des Hrn. Neigebaur berichtigen; er sagt in der angeführten Schrift Seite 80: „Gönner berechnet, daß in einem Landgerichtsbezirk von 50,000 Grundstücken die Berichtigung des Hypothekenwesens 166 Jahre Zeit kosten würde, wenn auch täglich ein Grundstück beendet werden könnte, und im Königreich Baiern würden 3 Millionen Bücher Papier erfordert.“ — Diese Berechnung habe ich nicht gemacht, vielmehr wurde sie im Jahre 1819 bei dem Vortrag des ersten Ausschusses gegen den Gesetzentwurf als ein von der Unausführbarkeit entnommener Grund vorgebracht. (Verhandlungen der zweiten Kammer 1819. Band V. Seite 390); mir als königl. Commissär lag es ob, den Einwurf zu widerlegen; dieses ist in meinem Vortrag (in den Verhandlungen 1819. Band XIII. S. 361 — 365 und in meinen Vorträgen (1820) Seite 121 — 125) geschehen. Ich habe also, meinem Berufe und meiner Ueberzeugung gemäß, jene Berechnung widerlegt, für welche ich hier als Gewährsmann angegeben werde! —

der Amtsuntergebenen so verwirrt, und ihren Credit so gesunken, daß die Anlegung eines Hypothekenbuchs dringendes Bedürfniß war; in dem hierüber erstatteten Berichte erklärte er sich bereit, gegen Ersatz der baaren Auslagen die Hypothekenbücher herzustellen. Dieses Landgericht, zusammengesetzt aus dem vormals bambergischen Amte Zeil und dem würzburgischen Amte Eltmann, gelegen in dem fruchtbaren Mainthale, an einem schiffbaren, Handel und Gewerbe belebenden Flusse, mit zwei Landstädten und mehreren großen Dörfern, beinahe nur aus walzenden Grundstücken neben sehr wenigen Gutscomplexen bestehend, war ganz dazu geeignet, bei der einmal vorhandenen Nothwendigkeit eines Hypothekenbuchs den Versuch der Ausführbarkeit der Hypothekenordnung im Großen anzustellen, die dabei etwa vorkommenden Anstände kennen zu lernen, und über den Gesetzentwurf die gewichtvolle Stimme der lebendigen Erfahrung zu vernehmen. Das königliche Staatsministerium der Justiz hat also, nach Vernehmung des königlichen Appellationsgerichts für den Untermainkreis, dem Landgerichte am 29. Februar 1820 aufgetragen, die Hypothekenbücher nach dem Entwurfe vom Jahre 1819 zu fertigen*). Mit Ein-

*) Dieses konnte geschehen, weil eine noch geltende vormals großherzoglich würzburgische Verordnung vom 3. Jänner 1810 zum Behufe des Hypothekenwesens Edictalladungen zuläßt; ohne Edictalladung war diese Anordnung nicht möglich. Da nach dem baierischen Judiciarcoder und nach der bestehenden Meinung der baierischen Gerichtshöfe, präjudicielle Edictalladungen extra concursum nicht zulässig sind, so konnte der Versuch bei einem altbaierischen Gerichte nicht angestellt werden. Uebrigens war jener Auftrag an das Landgericht Eltmann mit der ausdrücklichen Bestimmung, daß es sich nicht die mindeste Aenderung an dem bestehenden Hypothekenrechte er-

sicht und Thätigkeit hat der Landrichter Kummer nach Ablauf der am 27. März 1820 ergangenen Edictalladung und nach Hebung einiger äusseren Hindernisse, die Hypothekenbücher seines Landgerichts in kurzer Zeit hergestellt, und nebst den dazu angelegten Protokollbüchern schon am 11. May 1821 in vollendeter Gestalt eingesendet *).

Er hat an diesem Formular nichts zu ändern, bei demselben keinen Anstand, vielmehr darin jene Erleichterung gefunden, ohne welche er den ehrenvollen aber schweren Auftrag in dem kurzen Zeitraum zu vollziehen nicht im Stand gewesen wäre. Nur in den sogenannnten Grundakten fand er große Schwierigkeiten, und dieses bestimmte ihn, anstatt derselben chronologisch fortlaufende Protokollbücher anzulegen, womit ich auch stäts einverstanden war, und, bloß große Gutscomplexe ausgenommen, noch vollkommen einverstanden bin. Das Formular des Hypothekenbuchs hat also die neueste Erfahrung zum Garanten.

Bei der zweiten Ständeversammlung (1822) wurde dem, an die Stände gebrachten Entwurf des Hypothekengesetzes ein Formular des Hypothekenbuchs nicht beigefügt, weil Formulare als Theile der Instruction, nicht aber als Theile des Gesetzes zu betrachten, daher an die verfassungsmäßige Zustimmung der Stände nicht gebunden sind. Das Formular wurde nur in der

---

lauben solle, verbunden, und der Vollzug unter die Aufsicht des königlichen Appellationsgerichts gestellt. — Dadurch war die Aufgabe für den Beamten noch weit schwieriger; desto größer ist dessen Verdienst, daß er auch diese schwere Aufgabe in so kurzer Zeit vollkommen gelöst hat.

*) Wörtlich aus den Verhandlungen der zweiten Kammer v. J. 1822 erstem Beilagenbande Seite 10 entnommen.

Rede, womit ich als königl. Commissär die Gesetzentwürfe an die Stände brachte, gelegenheitlich berührt, indem ich bei der Erzählung des im Landgerichte Eltmann gelungenen Versuchs sagte: „Zur Probe werden „zwei Bände des Hypothekenbuchs sammt den dazu gehörenden Bänden des Protokolls und der Beilagen hier „vorgelegt, aus welchen Jeder von der Einfachheit des „Instituts, und von der Zweckmäßigkeit des vorgeschriebenen Formulars, welches für diese Institution von „höchster Wichtigkeit ist, sich selbst überzeugen kann" *). Diese Ueberzeugung haben auch die Stände gewonnen, das Formular, wie es sich nun lebend in den vollzogenen Bänden darstellte, erhielt allgemeinen Beifall, eine Zustimmung konnte verfassungsmäßig nicht erfolgen, weil es hiezu weder geeignet, noch von der Regierung vorgelegt war.

Unbemerkt kann ich nicht lassen, daß auch in Ansehung des Umfangs und der Bändezahl des Hypothekenbuchs das Formular sich vollkommen bewährte. Dieses Landgericht, ungeachtet es mit einer Bevölkerung von mehr als 13,000 Menschen in einer sehr fruchtbaren, und wegen Schifffahrt und Handel am Main sehr gewerbsamen Gegend liegt, zwei Landstädte und einige sehr große Dörfer in sich hat, darin beinahe nur walzende Grundstücke bestehen, und Gutscomplexe selten sind, erhielt dennoch mehr nicht als zehn Bände des Hypothekenbuchs, wofür, wenn man das preußische Formular angenommen hätte, nach dem oben S. 11 erwähnten Beispiel von Soest eine Bibliothek von zweiundsiebzig Bänden nothwendig gewesen wäre.

---

*) Verhandlungen der zweiten Kammer 1822. Erster Beilagenband S. 11.

§. 29.

Zu diesem, durch die Erfahrung bewährten, Formulare *), dessen einfache Construction sich von selbst darstellt, habe ich folgendes zu bemerken:

1) Es legt die Abtheilung in die §. 26. bemerkten drei Rubriken, als aus der Natur des Hypothekeninstituts hervorgehend, zum Grunde. Sie werden nicht nebeneinander, (was die durchaus hier unpassende tabellarische Form wäre) sondern nacheinander gesetzt, und jeder Rubrik so viel Raum gegeben, als für die künftigen Einträge nothwendig scheint. In der ersten Rubrik (Sache) ist bei einzelnen Objecten (Häusern, walzenden oder ledigen Grundstücken) nach deren Eintrag in der Regel kein, oder nur ein kleiner Raum zu lassen, denn die wenigen denkbaren Veränderungen an solchen Sachen, z. B. Ablösung der besondern Lasten oder der Lehen- oder Grundbarkeit, neue Schätzungen u. dgl. finden nöthigenfalls in der Seitencolumne einen Platz. Die zweite Rubrik (Besitzer) fordert, daß ein größerer Raum für die folgenden Einträge, in der Regel für sieben oder acht Einträge, offen gelassen werde. Die dritte Rubrik (Hypotheken) fordert einen noch größern Raum für die folgenden Einträge. Hievon, und von der Größe des Papiers hängt es ab, ob auf einer Seite die erste und zweite Rubrik gesetzt werden kann, worüber die folgende Num. 6 das Nähere enthält.

2) In jede Rubrik sind die auf ihren Gegenstand sich beziehenden Einträge, wie oben Seite 79 bemerkt wurde, aufzunehmen. Diese Arten von Einträgen aber in der Ueberschrift selbst zu bezeichnen, ist weder nothwendig noch räthlich, besonders da man alle Arten der

*) Beilage H.

in jede Rubrik gehörigen Einträge ohne viele Worte in der Ueberschrift doch nicht vollständig bezeichnen könnte. Es handelt sich ja hier nur um eine Ueberschrift, eine Rubrik, die desto zweckmäßiger ist, und desto besser sich hervorhebt, je kürzer sie ist. Die erste Rubrik (Sache) wird in der Ueberschrift nur mit der — jedoch sehr groß zu schreibenden — Numer bezeichnet, welche sie in dem Hypothekenbuche erhalten hat, worüber ich in folgender Num. 3 mehr zu bemerken habe. Für die zweite Rubrik ist das Wort Besitzer genug bezeichnend, denn es versteht sich von selbst, daß der Besitztitel und jede Beschränkung der freien Disposition des Besitzers in diese Columne gehört; eben so wird für die dritte Rubrik das Wort Hypotheken genügen, da jeder weiß, daß eben dahin auch deren Cessionen, Löschungen, Verpfändungen, und die auf Hypotheken sich beziehenden Protestationen eingeschrieben werden müssen.

3) Da das Hypothekenbuch nach Immobilien (§. 21.) angelegt werden muß, so werden die in dasselbe einzutragenden Immobilien, so weit jedes ein eigenes Folium in demselben erhält, mit fortlaufenden Zahlen bezeichnet. Werden in einem Bezirke des Hypothekenamts nach örtlichen Verhältnissen, z. B. nach Städten, (in größeren Städten nach Stadtvierteln) nach Dorfschaften, nach Gemeinden, Steuerdistricten u. dgl. besondere Abtheilungen des Hypothekenbuchs gemacht, was nicht bloß zweckmäßig, sondern bei jedem Hypothekenamte von einigem Umfang nothwendig ist, so wird für jede Abtheilung eine neue Zahlenreihe angefangen, diese jedoch durch alle zu derselben Abtheilung gehörenden Bände fortgesetzt.

4) Das Formular hat für alle Rubriken durchgehends drei Columnen, aber es ist darum keine Tabelle, denn die Einträge selbst werden weder nach ih-

ren Bestandtheilen, noch nach ihrem Inhalt in verschiedene Columnen eingetragen, sie folgen vielmehr bei jeder Rubrik chronologisch aufeinander; die erste Columne ist bloß für die Numerirung der Einträge, und die dritte Columne für Hinweisungen, theils auf die den Eintrag betreffenden Verhandlungen und Akten, theils auf die andern mit einem Eintrag in Verbindung stehenden, vorausgegangenen oder nachfolgenden, Einträge bestimmt.

5) Die Bogen des Papiers werden nur so, wie die erste Seite zeigt, mit den Hauptlinien bedruckt und in die erforderlichen Bände gebunden. Die Grundlinien sind auf allen Seiten gleich, und in der mittlern Columne ist zwischen den zwei obern Linien der Raum offen gelassen, damit das Hypothekenamt in denselben die nach Umständen treffende Rubrik einschreiben, daher jede Seite zu allen Rubriken benützen kann, worauf, wie wir bisher gesehen haben, zur Verminderung der Bändezahl und der Kosten des Hypothekenbuchs sehr viel ankommt.

6) Nimmt man dazu Regalpapier vom mittlern (Median) Formate, so ist nicht nothwendig, jeder Rubrik eine besondere Seite zu widmen, vielmehr soll bei jenen Sachen, die kein bedeutender Gutscomplex, sondern Häuser, walzende Grundstücke oder kleine Gutscomplexe, z. B. Viertelhöfe, Sölden, Huben u. dgl. sind, nach der ersten Rubrik (Sache) auch die zweite Rubrik (Besitzer) auf dieselbe Seite gesetzt worden*). Dadurch

*) Bei größern Complexen genügen, der Regel nach, eine Seite für die Sache, eine für die Besitzer, und zwei Seiten für die Hypotheken, also im Ganzen vier Seiten oder ein Bogen; bei ganz großen Complexen oder bei größerer Zahl der angemeldeten Hypotheken können für die künftigen Einträge bei den Hypotheken noch zwei oder vier Seiten offen gelassen werden. Bei Besitzern, die eine juristische Person sind, bei denen also keine Ver-

wird bei jenen einzelnen Grundstücken, deren Zahl besonders bei zunehmender Theilung des Grundvermögens sehr groß ist, und zwar bei jedem eine Seite erspart, welches im Ganzen für die Bändezahl des Hypothekenbuchs einen sehr bedeutenden Unterschied macht. Auf die folgende Seite wird dann sogleich die dritte Rubrik (Hypotheken) gesetzt, wofür bei der ersten Anlage des Buchs in der Regel eine Seite genügt (in Städten oder wo der Verkehr besonders lebhaft ist, werden dafür zwei Seiten nothwendig seyn) und so zeigt sich, daß nach diesem Formulare der Eintrag aller einzelnen Objecte und walzenden Grundstücke mit jenem Papier geschehen kann, welches nach dem preußischen Formular für das Titelblatt und für die letzte Seite eines jeden Objects verloren geht — (man sehe oben S. 17 und 22). — Das Hypothekenamt hat bloß die kleine Mühe, die zwei Linien, in welche diese Rubrik eingeschrieben wird, auf derselben Seite nachzutragen, eine Mühe, welche durch Verminderung des Umfangs und der Kosten des Hypothekenbuchs reichlich vergolten wird. Selbst diese Mühe könnte erspart werden, wenn man erlaubte, unter der Linie, womit der Eintrag der Sache abgeschlossen ist, zur Bezeichnung der zweiten Rubrik bloß das Wort: „Besitzer" mit größerer Schrift, allenfalls auch doppelt unterstrichen in die Mitte der Zeile zu setzen. Mehrere eigene Versuche, und das Eltmanner Hypothekenbuch haben mich überzeugt, daß bei Vereinigung dieser beiden Rubriken auf derselben Seite noch immer für sieben Besitzveränderungen Raum, also das Hypothe-

änderungen, auch in der Regel wenige Hypotheken vorkommen, kann für alle drei Rubriken eine Seite hinreichen, wie ich in einem Beispiele unter den Mustereinträgen des Journals zeige.

kenbuch, wenn man auch auf jede Veränderung im Durchschnitt 15 Jahre rechnet, auf 100 Jahre brauchbar ist.

7) Auf jenen Seiten, welche für die dritte Rubrik (Hypotheken) bestimmt werden, muß das Hypothekenamt der mittlern Columne noch eine Linie *) beisetzen, in welche die im Contexte mit Buchstaben eingetragene Summe jeder Hypothek mit Zahlen eingeschrieben wird. Dieses erleichtert die Uebersicht in hohem Grade, a) weil man dadurch alle Einträge, die keine Hypothek, sondern eine Cession, Protestation oder Löschung betreffen, und deßwegen mit der Summe nicht intra latus oder lineam gesetzt werden, von eingetragenen Hypotheken bei dem ersten Blicke unterscheiden kann; b) weil man hierdurch die auf einem Gute stehenden oder vorhergehenden Hypotheken sehr leicht berechnen kann, zu welchem Ende noch bei den gelöschten Hypotheken diese Zahlen unterstrichen (aber nicht durchstrichen) werden, damit sie nicht in die Berechnung kommen. Die Vortheile dieser Uebersicht sind so groß, daß dagegen die Mühe des Hypothekenamts bei Zusetzung dieser Linie sehr klein erscheint.

8) Die Einträge in jeder Rubrik werden mit fort-

*) In diese eine Linie von einem Zoll Breite können bequem fünf Zahlen, nöthigenfalls sogar sechs (100,000) auch Gulden und Kreuzer eingeschrieben werden. Es scheint also unnöthig, für die Kreuzer, die bei Hypotheken ohnehin selten vorkommen, noch eine besondere schmalere Linie zu machen. Wer darauf einen Werth legt, der mag auch noch diese Linie (für zwei Zahlen) beisetzen, es bringt keinen wesentlichen Unterschied hervor; aber wer bedenkt, daß das Hypothekenbuch keine Rechnung ist, der wird wohl an jener einen Linie genug haben. Das preußische Formular verschwendet daran, sogar bei Cessionen und Löschungen, sehr viel Papier.

laufenden arabischen Zahlen bezeichnet, aber bei jeder Rubrik wird eine neue Zahlenreihe angefangen. Hiefür ist die erste Columne bestimmt. Die Numerirung der Einträge bringt den großen Vortheil, daß man bei jedem Eintrag durch Hinweisung auf den andern, welcher damit in Verbindung steht, er mag vorher oder nachher geschehen seyn, den Zustand eines jeden einzelnen Eintrags vollständig und leicht übersehen kann, und der Mühe enthoben ist, alle Einträge einer Rubrik durchzugehen, um den Zustand eines einzigen Eintrags genau zu kennen. Dieses ist für die Sicherheit derjenigen, welche dem Hypothekenbuche vertrauen, und selbst für das Hypothekenamt sehr wichtig, denn wie leicht kann bei der mit den Jahren zunehmenden Zahl von Einträgen etwas übersehen werden, wenn nicht durch jene Hinweisungen Vorsorge getroffen ist.

9) Sind bei dem Eintrag der Sache die an einem Orte schon vorhandenen Flurbeschreibungen oder Vermessungen, Grund- oder Lagerbücher zur Grundlage genommen oder ist das neue Hypothekenbuch durch Uebertragung aus ältern Büchern gefertigt worden, so können diese in der ersten Columne unter der Numer des Eintrags mit Bezeichnung des Bandes, der Seite und der Numer bemerkt werden.

10) In dieser ersten Columne werden bei der dritten Rubrik die Einträge der Hypotheken auch noch mit den, für sie allein fortlaufenden römischen Zahlen bezeichnet, und diese unter die, die Numer des Eintrags bezeichnende arabische Zahl gesetzt, von derselben aber durch einen kleinen Strich getrennt. Dieses erleichtert den Ueberblick, denn man kann daraus die Zahl der Hypotheken und den Rang, welchen eine Hypothek hat, sogleich erkennen. Bei Löschung einer Hypothek wird,

Bayerische
Staatsbibliothek
München

wie bei Num. 5 bemerkt wurde, auch diese römische Zahl unterstrichen. Sind alle bisher eingetragenen Hypotheken gelöscht, so wird mit der nächsten einzutragenden Hypothek eine neue Zahlenreihe angefangen.

11) Bei den Einträgen in das Hypothekenbuch sind so viele Hinweisungen auf Akten und Verhandlungen des Hypothekenamts und auf andere Einträge nothwendig, daß dafür eine eigene Columne, hier die dritte mit der Ueberschrift „Anmerkungen", nicht fehlen darf. Urkunden, welche das Materielle des Eintrags betreffen, gehören zum Eintrag in der Hauptcolumne selbst; in der Seitencolumne, Anmerkungen, findet die Hinweisung nur auf die eigentlichen Akten des Hypothekenamts ihren Platz. Dadurch, daß in diesen Akten die Stelle des Hypothekenbuchs, wo der Eintrag geschehen, und in dem Hypothekenbuch die Stelle des Protokolls oder Aktenfascikels, wo sich die vorhergegangenen Verhandlungen befinden, allegirt werden muß, ist der Zusammenhang zwischen denselben, ohne die Beweiskraft des Hypothekenbuchs in seiner Einheit (§. 25.) zu schwächen, so weit hergestellt, als es die Erleichterung des Auffindens der betreffenden Stellen fordert. Da es hier nur Allegationen gilt, bei welchen Abkürzungen erlaubt sind, und da bei dem Hypothekenbuche auf jede Ersparung des Raums Bedacht genommen werden muß, so halte ich für räthlich, in den Anmerkungen das Hypothekenprotokoll bloß mit dem Buchstaben P., dem dann die Numer des Bandes (I. II. etc.) und die Seite (z. B. 18.) des Protokolls beizufügen ist, die statt dessen geführten Specialakten (Grundacten) aber mit dem Buchstab A. mit Bemerkung der Registraturnumer in römischen, und des, den Eintrag betreffenden Aktenstücks in arabischen Zahlen zu allegiren.

12) In eben dieser dritten Columne wird bei jedem Eintrag durch Allegation der fortlaufenden Numer auf jeden, mit demselben in Verbindung stehenden Eintrag hingewiesen. Dem Haupteintrag z. B. der Hypothek oder der Protestation zur Seite können dabei die nachherigen Einträge neben ihrer Numer auch ihrem Inhalte nach, jedoch in höchster Kürze und mit gleichförmig beizubehaltenden Ausdrücken z. B. cedirt, verpfändet, protestirt, gelöscht (bei Partialzahlungen: hieran ... fl. ... kr. gelöscht) u. s. w. bezeichnet werden.

13) Dabei muß ich über die Eintragung der auf mehrere getrennte Immobilien mit ungetheilter Summe (in solidum) bestellten Hypotheken besonders sprechen. Diese Hypotheken sind im Leben, und vorzüglich bei großer Theilung des Grundvermögens unvermeidlich*), denn keinem Gläubiger ist zuzumuthen, daß er ein im Ganzen gegebenes Anlehen z. B. von 1000 fl. deßwegen, weil es auf zehn verschiedene Grundstücke eingeschrie-

*) Es ist sehr merkwürdig, daß sogar bei dem Ewiggelde in München von alter Zeit solche Haftungen mehrerer Immobilien mit ungetheilter Summe vorkommen. Die Gantordnung vom Jahre 1571 bestimmt hierüber im Artikel 25. „Wenn etwa zway Stuckh zusamb verschrieben werden, als zu einem Haus etwa ein Anger, „Ackher oder dergleichen Stückh, und der Gantknecht erstlich nur aus dem Haus einen Auszug hat, soll er „verner mit der Gant stillhalten, sobald es an beede „Stückh khümbt, daß sie beede nebeneinander ver„schrieben seyn, und ehe nit verganten, biß er zuvor „wieder einen Auszug hab aus dem Grundbuch des an„dern Stückhs halb, darauf soll er wieder mit der „Gant ordentlich verfahren, und beede Stückh neben„einander verganten, wie gebreuchig und obsteet.“ Riedl Ewiggeldinstitut. Urkundensammlung Seite 59.

ben werden muß, in zehn kleine Capitalien mit den verschiedensten Summen, je nach dem Werth des verpfändeten Objects, zersplittere, oder daß er die Sicherheit, die er in den gesammten verpfändeten Objecten findet, mit Gefahr in verschiedene Summen nach Zahl der verpfändeten Objecte theile. Ein Gesetz, welches dieses erzwingen wollte, würde dem Credit und Verkehr tiefe Wunden schlagen. Man denke nur an den Sammtverkauf mehrerer Objecte, für deren rückständigen Kaufpreis der Verkäufer die Hypothek verlangen kann; da müßten die Contrahenten, die nur einen Preis festsetzen und nur einen Kauf abschließen wollten, bei der Sicherheitsbestellung die Natur ihres Geschäfts umändern. Einem Gläubiger kann man ohnehin keine Gesetze vorschreiben, unter welchen ihm unangenehmen Bedingungen er Credit geben soll. Indessen entsteht aus solchen Hypotheken niemals eine Generalhypothek in der bisherigen juristischen Bedeutung, sondern nur ein Aggregat so vieler Specialhypotheken, als Objecte da sind, auf welche sie eingetragen wurden. Daß also diese Hypotheken auf allen jenen besonders bestehenden Immobilien eingetragen werden müssen, auf welchen sie haften sollen, darüber kann nach dem Princip der Specialität gar kein Zweifel seyn. In den Anmerkungen ist bei jeder dieser Specialhypotheken zu bemerken, auf welchen Gütern (d. h. Folien des Hypothekenbuchs) sie noch weiter eingetragen sey; dieses ist unerläßlich, und darin kann keine Erleichterung statt finden. Aber nun denke man an die Cessionen, besonders an die, ihrem Begriffe nach nur vorübergehenden Verpfändungen der Hypotheken (wenn das Hypothekengesetz auch auf deren Eintragung das Hypothekenbuch erstreckt), und mache sich von den Schreibereien eine Vorstellung, wenn für eine solche Hypothek zehn oder zwölf besondere Grundstücke verpfändet sind,

alle diese Einträge also zehn- bis zwölfmal eingeschrieben werden müssen, selbst mit der Gefahr, daß dabei leicht ein Folium unter vielen übersehen wird. Hier scheint eine Erleichterung nothwendig, die nicht schwer zu finden ist. Die Einträge der Hypotheken und deren Löschungen auf allen betreffenden Folien des Hypothekenbuchs sind unerläßlich; aber die andern inzwischen vorkommenden Einträge könnte man entbehrlich machen dadurch, daß diese nur bei einem, und zwar dem wichtigsten oder ersten verpfändeten Objecte vollständig geschehen, und bei den übrigen Objecten in den Anmerkungen auf jenes Folium hingewiesen würde, wo sich die folgenden, diese Hypothek betreffenden Einträge befinden. Die Einsicht des Eltmanner Hypothekenbuchs hat meine Ueberzeugung von der Nothwendigkeit dieser Erleichterung bestätigt.

14) Jeder Eintrag wird von dem andern durch eine feine Querlinie nach der ganzen Breite unterschieden; dieses ist nothwendig, um jeder Verwirrung der Einträge unter sich, besonders in Rücksicht auf die drei Columnen vorzubeugen, und nützlich, um das Hypothekenbuch vor vielen schief gestellten Zeilen und Einträgen zu bewahren.

15) Jedem Eintrag wird das Datum des Eintrags, und zwar am Eingang desselben beigesetzt. Es bildet das Actum bei Protokollen, welches auch an die Spitze gesetzt wird, und besser am Eingang steht, weil am Ende des Eintrags gewöhnlich die Urkunden oder gerichtliche Handlungen, welche dem Geschäfte zum Grunde liegen, vorkommen, daher die Zahlen sich häuften, oder in denselben eine Verwirrung geschehen könnte, wenn auch das Datum des Eintrags erst an dessen Ende gesetzt würde.

16) In den Einträgen selbst muß Vollständigkeit hinsichtlich desjenigen, was für das Hypothekenbuch wesentlich ist, mit Kürze und Bestimmtheit verbunden werden; diese Kürze und Bestimmtheit wird erzielt, wenn man für die wichtigen und frequenten Momente gewissen Worten eine bestimmte Bedeutung beilegt, diese entweder in der Instruction oder in den Mustereinträgen festsetzt, und die Hypothekenämter anweißt, sich nur dieser und keiner andern Ausdrücke in den Einträgen zu bedienen; die österreichische Instruction zu dem Landtafelpatent v. J. 1794 enthält eine solche Vorschrift.

17) Dem Hypothekenbuch muß ein alphabetisches Register beigefügt werden, und zwar 1) nach den Gütern, mit ihrer Benennung, wenn sie Eigennamen führen, ausserdem mit ihrer Bezeichnung, z. B. Haus, Mühle, Acker, Wiese, Wald, und mit Beifügung der Numer, welche das Immobile im Hypothekenbuch erhalten hat, oder des Bandes und der Seite, worauf es eingetragen ist; dieses Sachenregister ist entbehrlich, wenn, wie bei dem Münchner Grundbuch, alle Immobilien nach einer genauen und bekannten Ordnung eingetragen sind; 2) nach den Namen der Besitzer, wobei der Geschlechtsnamen jedesmal vorzusetzen ist, auf welchen dann der Vornamen und andere Unterscheidungen bei Personen gleichen Namens (z. B. der ältere) folgen; bei jedem Besitzer werden die Seitenzahlen des Hypothekenbuchs angeführt, auf welchen jede seiner Besitzungen eingetragen ist. Dieses Namenregister der Besitzer muß hinsichtlich der Besitzveränderungen in einem stets rectificirten Zustande erhalten werden; tritt einer ganz aus der Reihe der Besitzer, so wird der Namen selbst durchstrichen, jedoch so, daß er noch lesbar bleibt; veräussert er ein Grundstück, so wird die Zahl desselben auf gleiche Art durchstrichen; erwirbt ein schon eingetragener Besitzer ein neues

Immobile, so wird die betreffende Zahl beigesetzt; wer zum erstenmal im Hypthekenbuche erscheint, wird unter dem gehörigen Buchstaben eingereiht. So wenig auch im Hypothekenbuche selbst etwas durchstrichen werden darf, so wenig steht den Durchstreichungen im Register, besonders wenn das Durchstrichene noch lesbar bleibt, ein erheblicher Grund entgegen. Uebrigens wird für jede Abtheilung, welche das Hypothekenbuch der Num. 3 gemäß erhalten hat, ein besonderes Register gemacht. Dieses Register über die Besitzer dient vorzüglich dazu, daß man durch Einsicht der bezeichneten Folien des Hypothekenbuchs den ganzen Zustand eines Besitzers hinsichtlich seines unbeweglichen Vermögens und der darauf haftenden Hypotheken leicht und zuverlässig übersehen kann.

18) Jeder Band des Hypothekenbuchs muß, mit Einschluß der Blätter, welche für künftige Einträge offen bleiben, mit Seitenzahlen (paginirt nicht bloß foliirt) versehen werden. Ist keine Vorschrift darüber vorhanden, aus wie viel Seiten ein Band bestehen soll, so muß das Hypothekenbuch auf der letzten Seite des Bandes in beglaubigter Form bemerken, aus wie viel Seiten der Band bestehe. Ob man jedes Blatt des Hypothekenbuchs durch das Schriftzeichen (Paraphiren) einer andern Staatsbehörde gegen alle Fälschungen durch Herausnahme oder Unterschiebung der Blätter, sicher stellen wolle, wie dieses in Frankreich bei sehr vielen Einrichtungen, sogar bei dem Handelsbuche (livre journal) und dem Inventar (livre des inventaires) der Kaufleute (Code de Commerce Art. 10. 11.) angeordnet ist, hängt von dem, in jedem Staate bestehenden Organismus der Behörden, und in andern Theilen der Gesetzgebung angenommenen Systeme ab.

§. 30.

In Ansehung des Formats bemerke ich, daß dieses Formular, wie ich mich durch angestellte Versuche überzeugt habe, sogar auf dem gewöhnlichen Canzleipapier ausgeführt werden könnte; aber ich kann dazu nicht rathen, denn das Hypothekeninstitut ist so wichtig, daß das dafür anzulegende Buch, gleichsam das Element in welchem es lebt, eine angemessene würdige Gestalt und Form haben muß. Auch werden selbst die gering angesetzten Taxen den größern Aufwand für ein anständiges Format decken.

Am zweckmäßigsten ist das Groß-Median-Regalpapier, zwar in angemessener Stärke, aber auch in gehöriger Feine, denn grobes und wollichtes Papier taugt hierzu durchaus nicht; es ist das in allen Fabriken gewöhnliche Format dieser Papiergattung, mit 19 Zoll Länge und 13 Zoll Breite, von welchen nach dem Beschneiden des Papiers 18 Zoll Länge und 12½ Zoll Breite vollkommen übrig bleiben.

Hievon muß der Breite nach für dasjenige, was in der Mitte des zusammengelegten Bogens bei dem Einbinden in die Falze fällt, — nach der Buchdruckersprache Mittelsteg — ein Rand von anderthalb Zoll auf jeder Seite gelassen und durch eine Linie bezeichnet werden, denn weniger als drei Zoll im Ganzen darf dieser Mittelsteg bei dicken und festen Bänden nicht haben. Auch am vordern Theil jeder Seite muß ein Rand von einem halben Zoll durch eine Linie gesondert werden, damit nicht zu nahe an das Ende des Papiers hinausgeschrieben und das Eingeschriebene bei dem Gebrauche des Buchs nicht beschädigt werde.

Für die erste Columne (Numer) werden dreiviertel Zoll verwendet, einen viertel Zoll betragen die Linien der mittlern Columne, und es bleiben neun und

ein halber Zoll übrig, von welchen die mittlere Columne (für die Haupteinträge) sechs Zoll, und die dritte Columne (Anmerkungen) drei und einen halben Zoll erhalten. Sollten die Linien stärker ausfallen, und etwa einen viertel Zoll mehr betragen, so geht dieses an der dritten Columne ab, denn die mittlere muß sechs Zoll behalten.

Nach der Länge des Papiers bleibt an jeder Seite oben ein Zoll Rand, der nothwendig, aber auch hinreichend ist, um darauf die Seitenzahl zu setzen. Dann folgen die zwei Linien, innerhalb deren die Ueberschriften (Rubriken) einzuschreiben sind. Sie nehmen mit Einschluß der Linien einen Zoll ein. Man muß in solchen Dingen, die in's Große gehen, mit dem Platze oeconomisiren. Wollte man oben einen breitern Rand, etwa von zwei Zoll lassen, und eben so viel für die Ueberschriften verwenden, so wären auf jeder Seite zwei Zoll an Raum verloren, worauf man bequem eine Besitzveränderung oder eine Hypothek eintragen kann, die Bücher würden also um fünfzehn Jahre früher renovirt werden müssen.

Diese genaue Beschreibung des Formulars, welches ich in den Beilagen nur im Kleinen liefern konnte, wird Jeden in den Stand setzen, dasselbe im Großen genau auszuführen; das übrige werden die beigefügten Mustereinträge versinnlichen.

§. 31.

Daß dieses Formular alle Forderungen erfülle, welche man an ein ganz zweckmäßiges Hypothekenbuch stellen kann, daß es Einfachheit mit Vollständigkeit *)

*) Es geht mit dem Hypothekenbuche, wie es früher mit den vielbesprochenen Justiztabellen gieng. In jedem wohlgeordneten Staate muß nach bestimmten Zeit-

verbinde, und die leichte Uebersicht, nicht bloß von dem Zustand eines jeden eingetragenen Immobile in Beziehung auf das Hypothekenwesen, sondern auch von dem ganzen Verhältniß eines jeden Eintrags gewähre, das wird Jeder einsehen, welcher dasselbe näher prüft.

Allein es würde noch immer sehr unvollkommen seyn, wenn seine Ausführung eine große Anzahl von Bänden, und in gleichem Verhältniß einen großen Aufwand für Anschaffung und Fortsetzung dieser Bücher verursachte; denn läge eine große Last ganzer Bibliotheken von Bänden des Hypothekenbuchs drückend auf der Nation, müßte dafür eine große Summe von der Staaskasse ausgeben, oder durch schwere Taxen*) von

abschnitten Rechenschaft über die Geschäftsführung abgelegt werden, und dafür ist (§. 8.) die tabellarische Form ganz zweckmäßig. Aber die Tabellen wurden allmählig nach Zahl und Columnen so überladen, daß man sich allgemein über die Last dieser Arbeit beklagte. Seitdem durch die königliche Verordnung vom 13. Junius 1815 diese tabellarische Geschäftsrechenschaft nach meinem Vorschlage (in den Jahrbüchern der Gesetzgebung und Rechtspflege im Königreiche Baiern Band III. (1820) S. 221) ihrem Zwecke und festen Principien gemäß, vereinfacht wurde, sind jene Klagen gänzlich gehoben, und die Einrichtung derselben hat sich nun durch volle sieben Jahre zum Wohl der Justiz bewährt. —

*) Wie bedeutend die oben Seite 13 angeführten Aversionalgebühren seyen, wird folgende Berechnung zeigen. Sind im Oberlandgerichts-Bezirke von Cleve auch nur 1282 Bände, der Band mit 150 Bogen, angelegt worden, so sind darin, 4 Bogen auf ein Folium gerechnet, 48,075 Objecte unter eigenen Folien eingetragen. Nimmt man nun im Durchschnitte bei jedem Folium auch nur eine Hypothek an, so kommen 96,150 Einträge heraus. Setzt man für jeden Eintrag nach der Gradation der Gebühren

den Unterthanen beigeschafft werden, so möchte es zweifelhaft seyn, ob man die großen Vortheile der Institution für Sicherheit des Verkehrs und für Gründung des Realcredits nicht zu theuer erkaufe.

Wer freilich des heroischen Glaubens ist, daß für diese Vortheile kein Opfer zu groß sey, und daß es bei großen Staatsanstalten nicht auf die Kosten, sondern auf die Erreichung des Zweckes ankomme, der wird auf die Kosten keine Rücksicht nehmen. Allein man hat heutzutage diese Maxime in richtige Grenzen zurückgeführt, und läßt, wenn von neuen Anstalten die Rede ist, die Frage nicht unberührt, was sie kosten, und ob man den Zweck nicht durch einfachere Mittel und mit geringerm Aufwande erreichen könne. Gewiß verdient auch unter gleichen Umständen dasjenige Mittel den Vorzug, welches für Gebäude, Maschinen und Vorrichtungen weniger kostet, nicht bloß wegen Ersparung an Ausgaben, sondern auch deßwegen, weil gewöhnlich durch einfachere Mittel und Anlagen der Zweck leichter und gewisser erreicht wird. Wer eine Stadt mit der erforderlichen Quantität Wasser aus vier Brunnenhäusern hinlänglich versehen kann, der wird nicht vierundzwanzig Brunnenhäuser bauen, und wer auf einem Wege mit vier Pferden die nämliche Last in gleicher Zeit und mit gleicher Sicherheit an Ort und Stelle bringen kann, der wird dafür nicht sechs Wagen mit vierundzwanzig Pferden bespannen. Wer also glaubte, es sey gleichgül-

---

nur die zweite mit 12 Gr. im Durchschnitte an, so betragen diese für nahe an 300,000 Menschen 48,075 Rtlr., welches angewendet auf die diesseitigen sieben Kreise in Baiern mit 3,150,000 Menschen und vielen Städten, worunter mehrere sehr große Städte sind, im eilffachen Betrage, die Summe von 925,000 fl. ausmachen würde.

tig, ob man für dieselbe Zahl von Immobilien hundert oder zehn Bände des Hypothekenbuchs braucht, jene hundert Bände ließen sich eben so leicht aufbewahren und handhaben, als diese zehn, der wird in vorstehenden Beispielen seine Widerlegung finden; auch ist es weder der Staatskasse noch den Unterthanen (je nachdem die Kosten der Anschaffung von jener getragen oder von diesen durch Taxen erhoben werden) gleichgültig, ob sie bei gleicher Zahl von Objecten 2000 fl. für hundert, oder nur 200 fl. für zehn Bände ausgeben sollen.

Warnend steht uns vor Augen, was in den neuesten Schriften über die Schwierigkeiten gesagt wurde, welche mit der Ausführung der preußischen Hypothekenbücher in Ansehung der großen Bändezahl und der großen Kosten ihrer Anschaffung verbunden sind. Möglich ist es, daß diese Schwierigkeiten weniger empfunden werden, wenn man mit der Einführung theilweise und allmählig, von einer Provinz zur andern fortschreitet. Aber sie werden in ihrer ganzen Schwere fühlbar, wenn die Einführung in einem größern Staate auf einmal geschehen soll, und ich halte es für ein Glück, daß man dadurch auf die Folgen aufmerksam gemacht und vor dem Fehler bewahrt wurde, in welchen man vielleicht bei einer successiven Einführung aus Vertrauen in eine bestehende Einrichtung verfallen wäre. Aber es ist auch der Moment vorhanden, wo man der Sache auf den Grund sehen muß, um weder aus ungeprüften Angaben oder Vorurtheil gegen eine bestehende Einrichtung das wirklich Gute zu verlassen, noch aus Gleichgültigkeit oder blindem Vertrauen eine Einrichtung aufzunehmen, welche durch Umfang und Kosten lästig, daher fehlerhaft ist.

Sind denn aber die Klagen über die große Zahl von Bänden und über die großen Kosten, welche in neuester Zeit gegen die preußischen Hypothekenbücher geführt werden, gegründet? — Was kostet ihre Anschaffung? — Worin liegt die Ursache der Bändezahl und Kosten? — Können sie durch ein anderes Formular gemindert werden? — Sind sie durch das vorgeschlagene Formular gemindert, und wieviel beträgt die Differenz? — Das sind die Fragen, auf welche es hier ankommt.

Stünde die Berechnung fest, welche Herr Neigebaur (oben Seite 12) aus der neuesten Erfahrung des Oberlandgerichts von Cleve geliefert hat, nach welcher für diesen Bezirk mit einer Bevölkerung von nicht ganz 300,000 Menschen, ohne eigentlich große und viele Städte, die Hypothekenbücher 3200 Bände und die baaren Auslagen für Papier, Druck und Einband 41,966 Rtlr. betragen haben, also in Baiern (den Rheinkreis ausgenommen) mit einer Bevölkerung von 3,150,000 Menschen und vielen, theils großen theils gewerbsamen Städten (München, Augsburg, Nürnberg, Regensburg, Würzburg, Bamberg, Baireuth, Fürth, Ansbach, Schweinfurt, Passau, Memmingen, Lindau u. s. w.) die Hypothekenbücher wenigstens 32000 Bände, und die Kosten wenigstens 600,000 fl. betragen würden; so wäre die erste Frage für entschieden anzusehen. Aber diese Berechnung ist öffentlich *) widersprochen, und derselben, als einer problematischen oder idealischen, die Wirklichkeit entgegengesetzt worden, nach welcher die Hypothekenbücher dieses Oberlandgerichts und dessen sämmtlicher Untergerichte nur 427 Ries 8 Buch 17 Bogen Papier erfordert, nur 1282 Bände

---

*) In der Preußischen Staatszeitung 1822. Beilage zu N. 73.

betragen, und für Papier, Druck und Einband nicht mehr als 17,735 Thlr. 21 Gr. 10 Pf. gekostet haben. — Nach diesem auf Thatsachen gegründeten Widerspruche fordert der Gegenstand nähere Prüfung.

Bei aller Achtung für jene Wirklichkeit, scheint mir, daß durch diese Thatsachen die Berechnung des Hrn. Neigebaur nicht ganz widerlegt sey. Er befand sich an der Quelle, konnte daraus schöpfen, und man darf voraussetzen, daß er es gethan habe; vermuthlich gründet sich also seine Berechnung, deren Rechtfertigung von ihm zu erwarten ist, auf dasjenige, was nach einem Voranschlage an Büchern angeschafft wurde, die dagegen vorgelegte Berechnung der wirklichen Ausgaben aber ist nach demjenigen verfaßt, was die bisher an die Gerichte wirklich abgegebenen Bücher gekostet haben. Der Unterschied besteht also in der Differenz zwischen der, dem Voranschlag gemäßen Anschaffung und der hierauf erfolgten wirklichen Abgabe, und selbst diese Differenz kann ich mir leicht erklären; sie gründet sich wahrscheinlich in den Aversionalgebühren, die in Gegenden, wo das Grundeigenthum in viele kleine Stücke getheilt ist, sehr viele Eigenthümer und Gläubiger kleiner Grundstücke und geringer Capitalien (unter 100 Rthlr.) von dem Gebrauche der Wohlthat der neuen Institution abschrecken mußten. Denke man, daß ein Unterthan drei oder sechs kleine zerstreut liegende Grundstücke besitzt, worauf drei oder vier kleine Capitalien haften; soll er für jedes Grundstück 8 Groschen zahlen, so kostet ihm dieses 1 oder 2 Rthlr., die ihm neben andern Abgaben sehr schwer fallen; in derselben Lage befinden sich die Gläubiger, welche ihr Geld in einzelnen kleinen Posten ausgeliehen haben; Schuldner und Gläubiger werden also, um jene Abgabe zu ersparen, bald dahin sich vereinigen,

daß sie die Eintragung in das Hypothekenbuch unterlassen. Diese Ansicht findet selbst in der vorgelegten Wirklichkeit ihre Bestärkung. Waren nur 1282 Bände (zu 150 Bogen) nothwendig, so sind, 4 Bogen zu einem Folium gerechnet, nur 48,075 Grundstücke in diese Bücher eingetragen worden. Wer wird aber glauben, daß in diesem Bezirke mit beinahe 300,000 Einwohnern, besonders bei vorherrschender Theilung des Grundvermögens nicht mehr als 48,075 Grnndstücke unter besondern Rechtstiteln besessen werden? Es scheint also, daß sehr viele einzelne Grundstücke noch nicht eingetragen wurden, weil dazu keine Veranlassung gegeben war, und daß, wären alle zu Hypotheken unterstellten Grundstücke eingetragen worden, die Wirklichkeit sich von dem Voranschlage nicht weit entfernen würde.

Doch bleiben wir bei der angeführten Wirklichkeit stehen, und berechnen hiernach das Resultat für Baiern*). — Bei einer mehr als zehnmal größern Bevölkerung, bei den vielen, zum Theil sehr großen Städten, bei der in vielen Kreisen, besonders im Ober- und Untermain-, dann dem Rezat- und Oberdonau-Kreise vorherrschenden Theilung des Grundvermögens, würde der Betrag an Bänden und Kosten wenigstens eilfmal größer seyn. Wir erhielten also in den sieben Kreisen 14,102 Bände des Hypothekenbuchs, und müßten bloß für Papier, Druck und Einband 195,085 Rthlr. preuß Cour. oder 341,000 fl. bair. Währung ausgeben. — Wer sollte nicht schon diese Zahl von Bänden und diese Summe der Auslagen sehr groß finden?

*) Stets mit Ausnahme des Rheinkreises, wo das Hypothekenwesen nach französischen Gesetzen zur Zeit noch fortbesteht.

Ueberhaupt kommt es auf diese Berechnung weniger an, als auf die Frage: wie viele Bogen werden nach dem preußischen Formulare im Durchschnitt für ein Immobile erfordert, welches ein eigenes Folium im Hypothekenbuche erhält? — Auf diese Frage kommt es an; denn hiernach ergibt sich, unter gleichen Umständen, der Betrag an Bänden des Hypothekenbuchs und an Kosten ihrer Anschaffung *).

Nach dem Formular der Hypothekenordnung werden zu einem Objecte oder Folium erfordert:

1)	für das Tittelblatt . . .	1 Seite
2)	für die Rubrica I. . . .	4 Seiten
3)	für die Rubrica II. . . .	4 Seiten
4)	für die Rubrica III. . . .	6 Seiten
5)	für die Rückseite des letzten Blatts dieser Rubrik, welche leer bleibt . .	1 Seite
		16 Seiten.

also wenigstens vier Bogen **); ein Band mit 200 Bogen kann daher nur 50 Immobilien fassen, und für ein Stadt- oder Landgericht mit 3000 Immobilien, welche ein eigenes Folium erhalten, sind sechzig Bände nothwendig, deren Anschaffung 1200 fl. kostet.

---

*) Diese Kosten sind leicht zu berechnen. Das Ries von sehr schönem Regalpapier in der §. 30. beschriebenen Größe kostet höchstens 22 fl.; das Bedrucken pr. Ries 5 fl.; der Einband in Leder 7 fl. (in Schweinleder 9 fl.). 200 Bogen können einen Band ausmachen. Dieser kostet also 18 fl. 15 kr., oder 20 fl. in anderm Einband.

**) Der oben angeführte Recensent rechnet für ein Folium 6 bis 8 Bogen, und dafür 11 Gr. an; es ist also sehr wenig, wenn ich hier nur vier Bogen ansetze.

Wenn man dieses zum Maaßstab nimmt, und hiernach den Bedarf an Bänden und Kosten für einen Staat berechnet, so kann man die Größe dieser Last an Bänden und Kosten nicht verkennen, und die Klagen, welche hierüber in neuester Zeit geführt werden, sind für vollkommen gegründet zu achten.

Worin liegt aber der Grund, daß diese Last bei dem preußischen Hypothekenwesen diese Größe erreicht? Liegt er in der Natur des Hypothekeninstituts, liegt er in dem Princip der Specialität, oder in der Anlage des Buchs nach Immobilien, oder in dem preußischen Formular des Hypothekenbuchs? — Offenbar nur in dem letzten, und zwar in seiner tabellarischen Form, wie ich oben (S. 23. und 83.) bewiesen habe.*).

Verminderung ist demnach nur dadurch möglich, daß die Tabellenform aus dem Hypothekenbuche gänzlich und in allen Rubriken, keine ausgenommen, entfernt wird. — Und so stehe ich denn an der letzten Frage: hat das vorgeschlagene Formular diese vermieden, vermindert es die Zahl der Bände und die Kosten derselben, und wieviel beträgt die Differenz? —

*) Die gegenwärtige Untersuchung dürfte auch noch von der Seite als fruchtbar angesehen werden, daß man die preußische Einrichtung des Hypothekenwesens nicht mit dessen im Ganzen meisterhaftem Hypothekenrechte verwechseln und nicht wegen der aus minder gelungenen Formen entstehenden Schwierigkeiten, die sich durch bessere Formen vollkommen heben lassen, die Sache selbst aufgeben und die Verbesserung des Hypothekenwesens da, wo sie nothwendig ist, unterlassen werde.

§. 32.

Da das Formular des Hypothekenbuchs, wie oben bewiesen wurde, und dessen Einsicht zeigt, die für das Hypothekenwesen ganz unpassende Tabellenform nicht hat, so habe ich noch die Differenz nachzuweisen, welche durch dieses Formular in Vergleichung mit dem preußischen Formular hinsichtlich der erforderlichen Bändezahl und Anschaffungskosten entsteht; denn hieraus muß es sich ergeben, ob durch dasselbe die Schwierigkeiten gehoben sind, welche man wahrgenommen und gegen die Einführung eines guten Hypothekeninstituts geltend gemacht hat. Die Differenz soll durch eine Vergleichung des Bedarfs nach beiden Formularen, und durch die Erfahrung nachgewiesen werden.

Nach dem gegenwärtig vorgelegten Formular des Hypothekenbuchs reicht für einzelne Objecte, selbst für kleinere Complexe in der Regel ein Blatt zu allen drei Rubriken hin, und dennoch finden auf dessen erster Seite nach der ersten Rubrik (Sache) bei der zweiten Rubrik (Besitzer) sieben Besitzveränderungen, und auf der folgenden Seite bei der dritten Rubrik (Hypotheken) zwölf Einträge hinreichenden Platz; wenige Objecte werden einen ganzen Bogen erfordern. Indessen ist es nicht räthlich, bei einem Voranschlag nur das Minimum des Bedarfs anzusetzen, ich nehme also im Durchschnitt für ein Object drei Seiten, oder für zwei Objecte drei Blätter an. Hiernach können in einen Band von 200 Bogen (oder 400 Blättern) 260—300 Immobilien eingetragen werden, und dennoch bleiben noch zehn Blätter offen. Dieses Formular leistet daher auf drei Blättern, wozu das preußische Formular sechzehn Blätter im Minimum, oft deren vierundzwanzig bis

zweiunddreisig erfordert*), und es mindert die Zahl der Bände sowohl als die Kosten der Anschaffung im Verhältniß von 3 zu 16 nach dem Minimum, oder nach dem Mittelanschlag von 3 zu 24 (oder 1 zu 8.) — Waren also nach dem preußischen Formular im Oberlandesbezirke von Cleve nach der Wirklichkeit 1282 Bände nothwendig, so werden nach dem gegenwärtigen Formulare höchstens 241 Bände, und nach dem Mittelansatz nur 161 Bände erfordert, und wenn im Königreich Baiern (den Rheinkreis ausgenommen) nach jenem Formular 30000 Bände des Hypothekenbuchs mit einem Aufwand von 600,000 fl. nothwendig wären, so werden nach diesem Formular im höchsten Anschlag nur 5625 Bände mit einem Aufwand von 112,500 fl., nach dem mittlern Anschlag aber nur 3750 Bände mit einem Aufwand von 75,000 fl. erfordert, also im geringsten Anschlag 487,500 fl. im mittlern Anschlag aber 525,000 fl. an Ausgaben für die Anschaffung der Bücher**) erspart.

Was bisher aus der Vergleichung beider Formulare nachgewiesen wurde, das wird auch durch die im königlichen Landgerichte Eltmann gemachte Erfahrung vollkommen bestätigt. In demselben waren nicht mehr

---

*) Nämlich 4 Bogen oder 8 Blätter auf ein Folium gerechnet; wie oben Seite 112 gezeigt wurde.

**) Auch die Kosten der Arbeit werden gemindert, da sie mit der zu bearbeitenden Masse im Verhältniß stehen; aber ich habe sie hier nicht in Rechnung gebracht. Daß übrigens das Hypothekeninstitut leichter, folglich auch besser, in 3 Bänden, als in 16 oder 24 Bänden sich bewegt, bedarf für Jenen, der das Geschäftsleben und den Geschäftsmechanismus kennt und erwägt, welche Schwierigkeiten aus großen Bibliotheken von Hypothekenbüchern für deren Aufstellung, Verwahrung und Ordnung entstehen, keines Beweises.

als zehn Bände des Hypothekenbuchs nothwendig; bei fast gleicher Bevölkerung, aber weit weniger günstigen Verhältnissen, als die oben S. 89 dargelegten Verhältnisse jenes Landgerichts sind, waren für das Land- und Stadtgericht zu Bochum sechsundfünfzig, und für das Land- und Stadtgericht zu Soest zweiundsiebzig Bände nach dem preußischen Formulare nothwendig, wornach denn auch die Wirklichkeit nach unwidersprechlichen Thatsachen eine Minderung der Bändezahl und der Kosten im Verhältniß von 1 zu 6 oder 7 zeigt.

Hier spricht also die Sache selbst, und ich hoffe, durch die vorgeschlagene Einrichtung des Hypothekenbuchs das wichtige Problem unserer Zeit,

> wie öffentliche Hypothekenbücher mit höchster Einfachheit, mit größter Sicherheit und mit geringsten Kosten eingeführt werden können,

gelöset zu haben.

Jedem, cui patria cordi est, wird es eine erfreuliche Erscheinung seyn, zu sehen, daß in einem so wichtigen Gegenstand Grundsätze und Erfahrung im Einklang stehen, daß in Baiern die Schwierigkeiten bei Einführung eines richtigen Hypothekengesetzes gehoben sind, daß dem Staate eine große Summe erspart, und der Regierung möglich wird, dieses nothwendige und heilsame Institut ohne Belastung der Unterthanen einzuführen.

Beilagen.

A. Das Preußische Hypothekenbuch.
B. Die Oesterreichische Landtafel.
C. Die Französischen Bücher.
D. Das Münchner Stadtgrundbuch.
E. Die Kemptner Landtafel.
F. Das Ulmer Stadtpfandbuch.
G. Das, vom Hrn. Neigebaur vorgeschlagene, Grund- und Schuldbuch.
H. Das in Baiern vorgelegte und ausgeführte Hypothekenbuch.

A.

Das preußische Hypothekenbuch.

(Titelblatt.)

Nro. X.

Das

im Fürstenthum Schmaland und dessen Liebstädtischen Kreise

gelegene

freie Allodial-Ritter-Gut Schleebach,

zu welchem

eine in den benachbarten Märtzischen Kreise gelegene, und in den Hypotheken-Büchern der Schwarzwaldischen Regierung besonders eingetragene Wiese, die Otter-Wiese genannt, gehört,

hat

Namen des Besitzers.	Rubrica I. Titulus Possessionis.	Werth des Immobilis. Rthlr.
Der königl. Obr. Lieutn. Otto v. Gutendorf.	Aus dem Concurs des vorigen Besitzers, Philip Moritz von Aymar laut Adjudicatoriae de publ. 30. October 1766 vor . . in vollgültigem 1764ger Courant, als Meistbietender erstanden, und ist Titulus possessionis für ihn, auf den Grund des Adjudications-Bescheides ex decreto d. d. 2. Decbr. 1766 berichtiget worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	40,000
	Die Kaufgelder hat derselbe l. gerichtlichen Attests d. d. Nov. 1766 ad depositum erlegt, und ist solches vermöge vor allegirten Decrets vom 1. Debbr. ej. a. im Hypotheken-Buche vermerkt worden. Cf. Ingr. B. ibid.	
Der königl. Kriegs-Rath Philip Moritz von Gutendorf.	Aus der väterlichen Erbsonderung, vermöge des mit seinen Geschwistern, dem Lieutenant Johann Ludwig v. Gutendorf, und der Johanna Magdalena verehl. v. Roll, unterm 10. Jan. 1768 errichteten, und den 19. ejusd. gerichtlich bestätigten Erb-Recesses vor . . in Courant angenommen, und ist Titulus possessionis für ihn, auf den Grund besagten Erb-Recesses, vermöge Decrets vom 18. Febr. 1768 eingetragen worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	46,000
	Zu diesem Gute hat der Besitzer den bisher zu dem benachbarten Gute Katzbach gehörigen Flecken Eichen Holz, die grüne Heide genannt, von dem Besitzer ernannten Guts, Martin Siegfried v. Roll, vermöge Kaufcontracts d. d. 22. Juni 1770 vor . . . . in Courant zugekauft; und dieses neue Pertinenzstück, ex decreto vom 10. Aug. 1770 auf den Grund des Kauf-Contracts, anhero vermerken lassen. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	1,000
	Anno 1779 hat Besitzer den Fundum gerichtlich abschätzen lassen, und ist derselbe laut Taxations-Recesses d. d. 2. Mai d. anni auf 50,000 Rthlr. gewürdiget, auch solches ex decreto d. d. 3. Aug. ej. a. auf sein Gesuch, anhero bemerkt worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	

Namen des Besitzers.	Rubrica I. Titulus Possessionis.	Werth des Immobilis. Rthlr.
Der Land-rath Johann Heinrich von Beuthen.	Von dem Kriegsrath v. Gutendorf, laut des unterm 4. Sept. 1782 errichteten, und den 23. Oct. ej. a. gerichtlich confirmirten Kauf-Contracts. vor . . . . in Courant erkauft; und ist Titulus possessionis für ihn, ex decreto vom 8. ejusd. anni eingetragen worden. Cf. Jngr. B. Vol. Pag. Besitzer hat den Fundum gerichtlich aufbieten lassen, und sub publ. 10. October 1783 praeclusoriam darüber erhalten, auch solches, vermöge Decrets vom 28. ej. anhero vermerken lassen. Cf. Jngr. B. Fol. Pag. **Bemerkung.** Wo hier das Jngrossationsbuch allegirt ist, da werden nach dessen Aufhebung die Grund- oder andere Akten allegirt.	48,000

Darauf sind eingetragen

Quantum.			Rubrica II. Onera perpetua, und Einschränkungen des Eigenthums, oder der Disposition.	deren Löschunngen.
Rthl.	gr.	pf.		
5	12	—	Fünf Thaler, zwölf Groschen, als ein unablässlicher Zins für die Kirche zu . laut Fundations=Instrument d. d. . jährlich an Martini zahlbar. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	
			Das Verkaufs=Recht, welches sich der Bruder des Kriegs=Raths von Gutendorf, der Lieutenant Joh. Ludw. v. Gutendorf, in dem brüderlichen Erb=Recesse d. d. 10. Jan. 1786 auf den Fall vorbehalten hat, wenn das Gut ausserhalb der Familie veräußert werden sollte; welches Verkaufs=Recht, bei Berichtigung des Tituli possessionis für den Kriegsrath von Gutendorf, anhero einzutragen p. Decretum vom 18. Febr. 1768 ex officio verordnet worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	Auf dieses Verkaufsrecht hat der gewesene Lieutenant, Joh. Ludwig von Gutendorf, vermöge der von ihm unterm 10. Decbr. 1781 ausgestellten und den 28. ej. gerichtlich recognoscirten Declaration renuncirt, und ist daher solches ex Decreto vom 2. Januar 1782 gelöscht worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.

Quantum.			Rubrica III. Gerichtlich versicherte Schulden und andere Real-Verbindlichkeiten.	Cessi		
Rthlr.	gr.	pf.		Rthl.	gr.	pf.
12000	—	—	1) Zwölftausend Thaler schwer Courant, welche für den Bruder des Besitzers Kriegsrath v. Gutendorf, dem Lieutenannt Ludwig v. Gutendorf, vermöge väterlichen Absonderungs-Recesses d. d. 10 Jan. et confirmato 19. Jan. 1768 als der ihm zukommende Erbantheil festgesetzt, und ad instantiam des gedachten Lieutenants v. Gutendorf, vermöge Decrets v. 28. Febr. 1768 mit der Bemerkung eingetragen worden, daß solche gegen Verzinsung à 4 pro Cent. und halbjährige Aufkündigung, auf dem Gute stehen bleiben sollen.	8000		
12000	—	—	2) Zwölftausend Thaler, in gleichmäßigem schweren Courant, als die Erbgelder der Schwester des Besitzers, Kriegsraths v. Gutendorf, der Johanna Magdalena verehl. v. Roll, welche in dem Erb-Receß vom 10. Jan. 1768 bestimmt, und auf deren Ansuchen, vermöge Decrets vom 28. Febr. ej. a. zu gleichem Rechte mit den Erbgeldern ihres Bruders, des Lieutenants v. Gutendorf, und mit der Bemerkung, daß solche vor der Hand zu 4 pro Cent Zinsen, und halbjährige Aufkündigung, auf dem Gute haften bleiben, eingetragen werden. Cf. Jngr. B. Vol. Pag.			
1000	—	—	3) Tausend Thaler in Courant, nach dem Münzfuß von 1764, welche der Besitzer, Kriegsrath v. Gutendorf, laut Instrument d. d. 10. April 1770 von dem Kaufmann Gotlieb August Mercator zu Liebstadt, unter Verpfändung des Gutes gegen 5 p. Cent Zinsen, und vierteljährige Aufkündung erborgt; das Schuld- und Verpfändungsinstrument den 10. Mai 1770 gerichtlich recognoscirt; und solches viguro decreti d. d. 17. ejusd. hat eintragen lassen. Cf. Jngr. B. Vol. Pag.			
1000	—	—	4) Eine Caution von Tausend Thaler, welche Besitzer für den Rendanten Rosemann, bei der königl. Salzkasse zu Liebstadt, laut Cautionsinstruments d. d. 15. Martii 1772 bestellt hat; und welche ad requisitionem der Kriegs- und Domainenkammer d. d. 2. April 1772, vermöge Decrets vom 8. ejusd. eingetragen worden. Cf. Jngr. B. Vol. Pag.			

ones.	Löschungen.			
	Rthlr.	gr.	pf.	
Acht Tausend Thaler schwer Courant, von gegenüberstehenden 12000 Rthlrn. Erbgeldern, hat der Lieutenant von Gutendorf dem Kaufmann Joh. Gottlieb Mercator zu Liebstadt, cum prioritate prae residuo, den 8. Januar 1773 gerichtlich cedirt, und ist diese Cession ex Decreto vom 20. ejusdem eingetragen worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.	4000	—	—	Vier Tausend Thaler von den sub n. I. gegenüberstehenden Erbgeldern hat Besitzer, Kr. Rath v. Gutendorf, seinem Bruder dem Lieutenant von Gutendorf, laut gerichtlich recognoscirter Quittung v. 28. Mai 1773 bezahlt; und sind solche ex decreto vom 10. Juni ejusd. a. gelöscht worden. Cf. B. Vol. Pag.
Mit gegenüberstehenden 12000 Rthlrn. Erbgeldern, hat die Inhaberin, Joh. Magdalena v. Roll, der kön. Salzkasse, wegen der vom Besitzer, Kriegsrath v. Gutendorf, für den Rendanten Rosemann bestellten, und sub n. 4. eingetragenen Caution per 1000 Rthlr., vermöge beglaubigter Erklärung d. d. 15. Martii 1772 die Priorität eingeräumt; welches ex Decreto vom 8. April 1772 eingetragen worden. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.				
	500	—	—	Auf Abschlag des sub n. 3. intabulirten Darlehens, hat der Kaufmann Mercator, vermöge gerichtlich recognoscirter Quittung d. d. 10. Jan. 1777 bezahlt erhalten, und sind solche ex Decreto vom 2. Febr. ej. a. gelöscht worden. Cf. B. Vol. Pag.
	500	—	—	Als der Rest dieses Darlehens, hat Debitor, vermöge gerichtlich geleisteter Quittung d. d. 10. Decbr. 1777 bezahlt, und sind gelöscht ex decreto v. 22. ejusdem. Cf. Ingr. B. Vol. Pag.

Quantum.			Rubrica II. Onera perpetua, und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition.	Cef und andere		
Rthlr.	gr.	pf.		Rthlr.	gr.	pf.

Quantum.			Rubrica III. Gerichtlich versicherte Schulden und andere Real-Verbindlichkeiten.	Drauf sind		
Rthlr.	gr.	pf.		Rthlr.	gr.	pf.
			Bemerkung. Diese Eintheilung scheinen die Rubrica II. und III. in dem Oberlandgerichtsbezirke Cleve erhalten zu haben. Neigebaur a. a. O. S. 66 — 69 oben S. 20 und 22.			

sionen Subingrossationen.	Löschungen.		
	Rthlr.	gr.	pf.

subingrossirt.	Cedirt.			Gelöscht.		
	Rthl.	gr.	pf.	Rthl.	gr.	pf.

A.

Rubrica I.			Rubrica II		
Namen des Besitzers.	Titulus possessionis.	Werth des Immobilis. fl.	Onera perpetua und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition.	Quantum. fl. | kr.	Deren Löschung.
a.	b.	c.	d.	e.	f.

Bemerkungen.

Dieses Formular wurde in den vormals preußischen Fürstenthümern Ansbach und Baireuth bei Einführung der preußischen Hypothekenordnung angenommen. Es unterscheidet sich von dem, der Hypothekenordnung beigefügten, Formulare bloß darin, daß es die drei Rubriken mit ihren Columnen auf ein, in zwei gegenüberstehenden Seiten gebildetes, Blatt stellt. Vermuthlich entstand diese Veränderung daher, daß man den im ersten Formular unvermeidlichen Verlust von zwei Seiten bei jedem Folium (oben S. 17 und 22) abwenden wollte; aber diese Veränderung verdoppelt den Verlust, und ich halte dieses Formular für das Mißlungenste unter Allen. In einer so complicirten und einengenden Maschine kann sich das große Hypothekeninstitut gar nicht bewegen; auch machen die engen Räume ganz unmöglich, daß der Eintrag in jeder Columne mit den correspondirenden Eintrag der andern Columne auf gleicher Linie stehe, was doch Zweck und Bedingung aller tabellarischen Darstellungen ist. Der obere Rand, den ich mit A. bezeichnet habe, beträgt 2 Zoll, er soll statt des Titelblatts gelten, und darauf die Sache mit ihrer Numer gesetzt werden, dafür werden also auf jeder Seite 2 Zoll Raum verloren, der dem, für Einträge nothwendigen Platz entgeht; dieser Raum beträgt bei 6 Bogen 24 Zoll der Bogenlänge, wozu nach einem bessern Formular 2 bis 4 Zoll bei einer Seite hinreichen, ohne den Raum der übrigen Seiten für die Einträge zu mindern. Der Raum, in welchen die Rubrica mit den Columnentitel eingeschrieben wird, muß wegen der wortreichen Aufschriften das Doppelte von dem betragen, was bei einem bessern Formulare nothwendig ist, dafür geht nun wieder auf allen Seiten 1 Zoll der Länge verloren. Nun betrachten wir das Blatt (auf zwei gegenüberstehenden Seiten) nach der Breite; ich habe, damit Jeder dasselbe in der Natur darstellen kann, in die Columnen Buchstaben gesetzt, und beschreibe den Raum, den jede dieser 12 Columnen erhalten hat, nämlich: a. 1 1/2 Zoll, b. 3 1/2 Zoll, c. 1 Zoll, d. 3 Zoll, e. 1 1/4 Zoll,

A.

Rubrica III.					
Gerichtlich versicherte Schulden und andere Realverbindlichkeiten.	Quantum. fl.	Cessiones.	Quantum. fl. | kr.	Löschungen.	Quantum. fl. | kr
g.	h.	i.	k.	l.	m.

f. 2 Zoll, g. 4 Zoll, h. 1 1/4 Zoll, i. 2 1/2 Zoll, k. 1 1/4 Zoll, l. 2 Zoll, m. 1 1/4 Zoll. — Dabei ist aber der Mittelsteg, wo die zwei Blätter des Bogens zusammengelegt werden, nur 1 Zoll breit, wovon auf jede Seite nur 1/2 Zoll trifft, der aber wegen des Einbands im Ganzen 3 Zoll, auf jeder Seite 1 1/2 Zoll breit seyn sollte, (oben S. 104) dessen Schmäle also verursacht, daß man entweder auf die anliegenden Columnen f. und g., wenn die Bücher schon gebunden sind, nicht schreiben, oder, wenn sie beschrieben gebunden würden, das darauf Geschriebene, ohne den Einband zu zerreissen, nicht lesen kann. Will man aber dem Mittesteg noch 2 Zoll Breite zusetzen, so sieht man, daß es für die übrigen Columnen an Raum mangelt, denn der Raum, welchen das Formular den Columnen f. und i. anweiset, ist nach deren Gegenstand schon jetzt zu eng; Jeder, der den Versuch macht, das Formular mit mehrern Einträgen auszufüllen, wird sich davon überzeugen. Nun denke man hinzu, daß, wenn sich die Einträge in einer einzigen Columne vermehren, was besonders bei den Cessionen, und den Verpfändungen der Hypotheken der Fall ist, für welche dieses Formular nur 2 1/2 Zoll bestimmt, der Verlust an leerem Raum sich auf alle übrigen Rubriken und Columnen verbreitet, daß dieser Verlust an Papier, und das Bedürfniß an Bogen für jedes Folium desto größer wird, je enger der Raum zu Einträgen bei den Columnen ist, und man wird überzeugt seyn, daß diese Umstaltung des preußischen Formulars, ohne an dessen Grundlagen etwas zu ändern, ganz mißlungen sey; daher wird auch erklärbar, warum von ihm **Zweitausend Bände unbeschrieben** da liegen.

Nur eines verdient noch daran besonders bemerkt zu werden, daß in demselben bei jeder der drei auf einem Blatte vereinigten Tabellen das Wort Rubrica (I. II. III.) wirklich als die **gemeinschaftliche Ueberschrift** erscheint, unter welche die dazu gehörenden Columnen gestellt sind, wodurch dasjenige bestätigt wird, was ich hierüber oben Seite 82 in der Note *) bemerkt habe.

f. 2 Zoll, g. 4 Zoll, h. 1 1/2 Zoll, i. 2 1/2 Zoll, k. 1 1/4 Zoll, l. 2 Zoll, m. 1 1/4 Zoll. — Dabei ist aber der Mittelsteg, wo die zwei Blätter des Bogens zusammengelegt werden, nur 1 Zoll breit, wovon auf jede Seite nur 1/2 Zoll trifft, der aber wegen der Einbände im Ganzen 3 Zoll, auf jeder Seite 1 1/2 Zoll breit seyn sollte. Dessen Ermangelung also veranlaßt, daß man entweder auf die anliegenden Columnen f. und g., wenn die Bücher schon gebunden sind, nicht schreiben, oder, wenn sie beschrieben gebunden werden, das darauf Geschriebene, ohne den Einband zu zerreißen, nicht lesen kann. Will man aber dem Mittelsteg noch 2 Zoll Breite zugeben, so siehet man, daß es für die übrigen Columnen an Raum mangelt, denn der Raum, welchen das Formular den Columnen i. und l. anweiset, ist nach ihrem Gegenstand schon jetzt zu enge. Jeder, der den Versuch macht, das Formular mit mehreren Einträgen auszufüllen, wird sich davon überzeugen. Nimmt man hinzu, daß, wenn sich die Einträge in einer einzigen Columne vermehren, was besonders bei den Cessionen, und den Veränderungen der Innhaber der Fall ist, für welche dieses Formular nur 2 1/2 Zoll bestimmt, der Verlust an leerem Raum sich auf alle übrigen Rubriken und Columnen verbreitet; daß dieser Verlust an Papier und das Bedürfniß an Bogen für jedes Folium desto größer wird, je enger der Raum zu Einträgen bei den Columnen ist, und man wird überzeugt seyn, daß diese Einrichtung des preußischen Formulars, ohne an dessen Grundlagen etwas zu ändern, ganz umzuändern sey; daher wird auch [illegible] von ihm Zweybrücker [illegible] Hypothekenformulare beizulegen.

Nur eines verdient noch daran besonders bemerkt zu werden, daß im preußischen bei jeder der drei auf einem Blatte vereinigten Tabellen das Wort Rubrica (I, II, III) wörtlich als die gemeinschaftliche Ueberschrift erscheint, unter welcher die dazu gehörenden Columnen gestellt sind, wodurch deutlicher bezeichnet wird, was ich hierüber oben Seite 84 in der Note *) bemerkt habe.

B.

Hauptbuch der Oesterreichischen Landtafel.

	Nro. 20. **Neusiedler Herrschaft** im Rachonizer Kreis. Werth nach dem in der Landtafelquaterne eingetragenen Anschlag 200000 fl. Hierauf haftende Onera.	Fol. 12.
	Possedirt. von Rachovin, Freiherr, Johann, dessen Besitz ist streitig. Vide Tom. Instr. 5. f. 2. Vide 6. Quatern f. 5. von Markowiz, Freiherr, Ferdinand. Vide Tom. Instr. 6. f. 5. Den 10. Julius 1789. **Bemerkung.** Das Unterstreichen bedeutet in diesem Formulare die Löschung des Unterstrichenen, und geschieht mit rother Tinte.	

Nro.		
1.	Den 20. Jänner 1759 vermöge Schuldverschreibung dd. 1. dies ausgestellt von Herrn Johann Freiherrn N. — an Herrn Wenzel von N. — mit . . . . . Vide Tom. I. Instr. 3.	2000
2.	Den 29. Mai 1762 vermöge Schuldverschreibung dd. 15. dies ausgestellet von Johann Freiherrn N. an Hern Thomas N. mit . . . . Vide Tom. I. Inst. f. 83. Haftet sub hac littera, fol. 100.	9000
3.	Den 3. April 1764 vermöge Vergleichs dd. 20. März 1764 die von Johann Freiherrn N. an seine Schwester Elisabeth Freiin N. geborne Freiin N. zum lebenslänglichen Genuß abzureichenden jährlichen 500 fl. oder am Kapital . Vide Tom. I. Inst. f. 56.	. . .
4.	Den 14. September 1765 vermöge Heirathsbriefs dd. 10. Mai 1765 Frau Maria N. geborne N. mit ihren Heirathsansprüchen, als:	
	§. 2. mit dem Heirathgute pr. . .	2000
	§. 3. mit Wiederlage pr.	2000
	§. 5. mit den jährlichen Spennadelgeldern pr. 100 fl. oder im Kapital	. . .
	§. 5. mit dem wittibl. Unterhalte jährlich 2000 oder im Kapital . .	. . .
	Vide Tom. I. Inst. f. 57.	

Nro.		
5.	Den 8. Julius 1767 vermöge Schuldverschreibung dd. 5. dies ausgestellt von Johann Freiherrn von N. an Herrn Joseph N. . . . . Vide Tom. II. Inst. f. 1.	2000
6.	Den 1. August 1767 die von Johann Freiherrn N. vermöge des von ihm unterm 30. Julius 1767 ausgestellten Instruments für den Herrn Thomas N. Franz Graf Kinskischen Infanterieregiments Hauptmann übernommene Verehelichungskaution . . . . Vide Tom. II. Iinst. f. 2.	6000
ad Nro. 1.	Den 12. Febr. 1768 die Cession dd. 30. Jänner 1768 ausgestellet von Herrn Wenzel N. an den Joseph N. der Post mit 2000 fl. Vide Tom. II. Inst. 32.	
7.	Den 10. Junius 1768 prönotirt worden wider Johann Freiherrn N. Franz N. mit einer Schuldverschreibung dd. 3. Mai 1769 pr. . . . . Vide Tom. II. Inst. f. 14.	1000
8. Ist streitig Vide Tom. 3. Inst. f. 3.	Den 12. März 1769 vermöge Schuldverschreibung dd. 10. März 1769 ausgestellt von Johann Freiherrn N. an Herrn Paul Grafen N. mit . . . Vide Tom. II. Inst. f. 73.	3000

Nro.		
9. Extabulirt den 20. Febr. 1771 Vide Tom. 4. Inst. f. — 10.	Den 4. Februar 1770 vermöge Schuldverschreibung dd. 20. Januar 1770 ausgestellt von Johann Freiherrn N. an Kaspar Grafen N. mit . . . . . . Vide Tom. II. Inst. f. 80.	7000
ad Nro. 7.	Den 30. März 1770 Urtheil dd. 18. März 1770 vermöge dessen die pränotirte Forderung des Franz N. pr. 1000 fl. für liquid erkannt worden. Vide Tom. II. Inst. f. 30.	
10.	Den 7. Mai 1770 vermöge Schuldverschreibung dd. 10. Mai 1769 ausgestellt von Herrn Johann Freiherrn N. an Herrn Philipp Grafen N. mit . Vide Tom. II. Inst. f. 100. Haftet auch sub lit. G. f. 60.	3000
ad Nro. 1.	Den 19. Juni 1770 die Legitimation des Herrn Niklas von N. Cessionario und respec. haeredit. noe des Peter N. zu jener Post pr. 2000 fl. Vide Tom. II. Inst. f. 60.	
11. Extabulirt den 3. April 1770 Vide Tom. 4. Inst. f. 40.	Den 8. August 1771 vermöge Schuldverschreibung dd. 10. April 1770 ausgestellt von Johann Freihern N. an Joseph Freiherrn N. mit . . . . Vide Tom. II. Inst. f. 62.	40000

C.

Die

Französischen Hypothekenbücher.

I.

Jngrossations-Buch

der

Güter-Uebertragungs-Urkunden.

Bemerkung.

Nebst diesem wird noch ein besonders Buch über die Beschlagnahme liegender Gründe im Wege der Subhastation geführt.

Repertorium. Numer des Bandes.	Repertorium. Numer des Postens.	Wörtliche Einschreibung der Güter-Uebertragungs-Urkunden.
1.	4.	Nro. 1. den 12. Juni 1814. Rayne am 9ten März 1814 zwischen dem königl. preuß. Ober-Berg-Amts-Assessor Pyel, dermalen in Aachen wohnhaft, gegenwärtig in Rayne einerseits. Und denen Herren Egidius Recker, Friedens-Richter des Cantons, und Johann Adam Hoelzer, Eigenthümer, beide in Rayne wohnhaft, anderer Seits, wurde anheute nachstehender Kauf und Verkauf verabredet und geschlossen. Beide letztere, die Herren Recker und Hoelzer verkaufen und übertragen für Erb- und Eigen, und unwiederruflich dem obgedachten Herrn Pyel das sogenannte ehemals Gräflich Grüsingische alte Schloß, welches in den letzteren Jahren Seiner Durchlaucht dem Churfürsten von Mainz zum Frucht-Magazin diente, dermalen verfallen, gelegen in Rayne auf dem alten festen Burg-Schloß, gränzend gegen Aufgang an den ehemals Gräflich Kaylischen Garten, gegen Niedergang an das alt Gräfliche Raynische Hof-Gerechtigkeit, gegen Mittag desgleichen, und Mitternacht zur Seite, nach dem Flusse Lezar, so wie die dermalig bestehende Mauren dieses Gebäude ausweisen, mit allen Rechten und Verbindlichkeiten, wie die Herren Verkäufer solches an sich gebracht haben, und besitzen. — Wurde demnach verabredet, daß es denen Herren Verkäufern frei stehe, den unter dem Schlosse befindlichen Keller fortwährend zu benutzen, die Steine der noch vorhandenen Mauren zu verbrauchen, und den Platz abzuräumen, zu ihrem Vortheil, Nutzen und Gebrauch. Sollte jedoch Herr Käufer es für dienlich erachten, die

Repertorium. Numer des Bandes.	Repertorium. Numer des Postens.	Wörtliche Einschreibung der Güter=Uebertragungs=Urkunden.
		Steine, Mauren und den Keller selbst zu benutzen, oder nöthig haben, so werden auch diese demselben alsdann gegen eine von Sachverständigen zu bestimmende Taxe übertragen, doch nur diejenigen Materialien, welche alsdann noch vorfindlich seyn werden. Gegenwärtiger Kauf wurde um den stipulierten Kaufpreis von Eintausend Fünfhundert Fünfzig Franken verabredet, welcher auf der Stelle von dem Herrn Käufer bezahlt wurde, und deswegen nach aller Form Rechtens bestens quitirt wird. Zu wessen Urkunde gegenwärtiger Akt in Duplo gefertigt, und von denen Herren Contrahenten nach geschehener Vorlesung genehmigt, und unterschrieben wurde in Gegenwart der ebenfalls mit untergezogenen Zeugen zu Rayne wie oben. (L. S.) Pyel, königl. preuß. Ober=Berg=Amts=Assessor. (L. S.) E. Recker. (L. S.) L. A. Hölzer. (L. S.) Hanff, Zeuge. (L. S.) Schaffs, Zeuge. Einregistrirt, Harden den 14. März 1815. Fr. 48 Ct. Nro. 9. um 2 Frank 46 Cent. Der Rentmeister, Waltheriff, Abgeschlossen den 12. Juni 1819. N. Hypotheken=Bewahrer. Abgeschlossen den 13. Juni . . . . N. Hypotheken=Bewahrer. Abgeschlossen den 14. Juni. N. Hyp.=B.

Repertorium. Numer des Bandes.	des Postens.	Wörtliche Einschreibungen der Güter-Uebertragungs-Urkunden.
		Nro. 2. den 15. Juni 1814.
1.	10.	Freckenhorst den 11. April 1814. Zwischen den Rentner Oberstadt und dem Zimmermann Ahlert ist ein Kauf dahin abgeschlossen worden, daß der Erstere dem Letztern das Haus Nro. 46 auf der Oststraße für 1000 Fr. verkauft. (gez.) Oberstadt. (gez.) Ahlert. Abgeschlossen den 15. Juni 1814. N. H.=B. — den 16. Juni 1814. N. H.=B. — den 17. Juni 1814. N. H.=B.
		Nro. 3. den 18. Juni 1814.
1.	4.	Zwischen dem Pauls Dubois und dem Assessor Pyel wurde heut ein Kauf-Contract dahin abgeschlossen. Letzter kauft des Ersten Garten Nro. 687 vor dem Westen-Thor für 800 Fr. Freckenhorst den 17. Mai 1814. Pyel. Davois. Abgeschlossen den 18. Juni 1814. N. H.=B. — den 19. Juni 1814. N. H.=B. — den 20. Juni 1814. Hypotheken=Bewahrer.

II.

Inscriptions-

oder

Hypotheken-Eintragungs-Buch.

Repertorium. Numer des Bandes.	Repertorium. Numer der Abtheilung.	Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung. Fr.	Betrag der Forderung. Ct.	Löschung der eingetragenen Rechte.
1.	1.		Nro. 1. den 31. Oct. 1810. Hypothekenrecht zum Vortheil der zu Lüttich wohnhaften Erben die Herren Friedrich Chrilu und Bystädt und auf Betrieb derselben der N. N., welcher seinen Wohnsitz in den Lutherischen Pastorat-Hause zu Bellac wählt. Gegen den Kötter Jurgen Kessebom genannt Kalverhof, wohnhaft zu Wambel in der Mairie Rynern. Zur Sicherheit einer Forderung von vierzig Rthlr. 37 Stbr. 6 Pf. oder 143 Fr. 23 Cent. als Capital-Anschlag zu 4 Procent eines Kornzehntens, welcher mit Vorbehalt der Pflicht zur Natural-Prästation jährlich zu neun Thlr. 37 Stbr. angeschlagen wird, und Termin Martini entrichtet werden muß			
			Hauptschuld	143	—	
			Zufolge Gerichtliche Documente d. d. Wambel den 26. August 1727. Auf den dem Kötter Jurgen Kessebom genannt Kalverhof zugehörige in der Mairie Rynern Commune Wambel belegene Kotte sammt Zubehör.			

Repertorium. Numer des Bandes.	Repertorium. Numer der Abtheilung.	Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung. Fr.	Betrag der Forderung. Ct.	Löschung der eingetragenen Rechte.
			Abgeschlossen den 31. Oct. 1810 N. Hyp.=Bew. u. s. w.			
1.	2.	In dem Hause des Advokaten Schobellgen zu Bellac eingetragen den 20. Dec. 1814.	Nro. 2. den 3. Mai 1812. Hypothekenrecht. Zum Vortheil des Adam Recker zu Lette, welcher seinen Wohnsitz daselbst Sub. N. Cut. 45 in seiner Behausung wählt. Gegen den Zimmermann J. Ahlert wohnhaft zu Lette, Marie Herzebrock zur Sicherheit einer Forderung von Einhundert Rthlr. C. Mz. oder 360 Fr. zahlbar den fünf und zwanzigsten December nach halbjähriger Aufkündigung, verzinset mit 4 vom Hundert Hauptschuld	360	—	Gelöscht den 31. Decemb. 1814, laut der beigebrachten notariellen Bescheinigung vom 27. Dec. 1814.
			Zufolge notarielle Documente vom 25. Dec. 1811. Auf das unter Nro. 32 zu Lette belegene Joh. Alert'sche Haus sammt allen Zubehörungen.			
			Abgeschlossen u. s. w.			
1.	3.		Nro. 3. den 11. Juni 1814. Hypothekenrecht. Zum Vortheil des Kaufmann Diedrich			

Repertorium. Numer des Bandes.	Repertorium. Numer der Abtheilung.	Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung. Fr.	Betrag der Forderung. Ct.	Löschung der eingetragenen Rechte.
			Flack in Warendorf Sub. N. 145. Gegen den Schustermeister Peter Braune in Freckenhorst Canton Warendorff. Zur Sicherheit einer Forderung von 200 Rhlr. oder 720 Fr. 60 Ct. zahlbar ohne Aufkündigung auf Pfingsten 1816 — verzinset jährlich bis dahin mit 4 vom Hundert. Hauptschuld	760	60	
			Zufolge gerichtlicher Schuldverschreibung vom 16. Mai 1814. Auf das dem Schustermeister Peter Braune zugehörige in Freckenhorst auf der Bergerstraße belegene Wohnhaus sammt dahinter liegenden Garten Sub. No. 18. Abgeschlossen den 11. Juni 1814. N. Hypoth.-Bewah. Abgeschlossen den 12. Juni 1814. N. Hypoth.-Bewah. Abgeschlossen den 13. Juni 1814. N. Hypoth.-Bewah.			

III.

Repertorium

der

Hypotheken-Kammer zu Bellac.

Abtheilung Nro. 4 Herr Pyel,

Formalitäts-Register. No. des Bandes.	Formalitäts-Register. No. des Postens.	Datum der wörtlichen Einschreibungen.	Anzeige ob von einem Ankauf oder Verkauf die Rede ist.	Verzeichnung der Immobilien.	Werth der Immobilien.	Wörtliche Einschreibung der Protocolle über Arrestanlegung auf unbewegliche Sachen, Eintragung des Originals der auf den Schuldner zu erlassenden Bekanntmachung und der an die eingetragenen Gläubiger zu verfügenden Insinuation. Datum der Eintragungen.	Datum der Löschungen.	Bemerkungen.
I.	1	12. Juni 1814.	Ankauf	ein altes Schloß mit Grund und Boden zu Reyne.	1550 Fr.			
I.	3	18. Juni 1814.	Ankauf	Garten zu Freckenhorst.	800 „			
II.	201	20. Dcbr. 1815.	Ankauf	Haus zu N. N.	50000 „			

Oberbergamts-Assessor in Aachen.

Hypotheken-Register. des Bandes.	des Postens.	Datum der Eintragungen.	Ob die Hypothek gerichtlich, gesetzlich oder vertragsmäßig ist.	Betrag der Forderung, wofür die Eintragung nachgesucht worden.	Datum unter welchem in das Hypothekenregister eingetragen sind: die Erklärungen über Veränderung des Wohnsitzes.	die Löschungen der eingetragenen Rechte.	Bemerkungen.
I.	3	11. Juni 1815.	gerichtlich	720 F. 60 Ct.		20. Debr. 1820.	
II.	10	20. Aug. 1816.	gesetzlich	200 . 50 =			
III.	2	1. Sept. 1816.	Vertragsmäßig.	100 . — =			
IV.	19	1. Octbr. 1816.	detto	200 . — =			

IV.

Alphabetisches Register.

Namen, welche über den einzelnen Abtheilungen des Repertoriums stehen.	Vornamen.	Gewerbe.	Wohnort.	Repertorium. Numer des Bandes.	Repertorium. Numer der Abtheilung.
Ahlert	Johann	Zimmermann.	Lette	I.	1.
Braune	Peter	Schuhmacher	Freckenhorst	I.	3.
C.					
D.					
E.					
F.					
G.					
H.					
J.					
Kessebohm, geb. Kalverhoff	Jürgen	Kötter	Wambeln	II.	1.
L.					
M.					
N.					
O.					
Peter Pyel		Oberbergamtsassessor.	Aachen.	I.	4.

D.

Das Münchner Grundbuch.

Rosengasse. (Namen der Straße.)

Franzen Langer, Bürger und Branntweinbrenners, Behausung, Hof und Stallung sammt dem hintern Stock, in die Fürstenfeldergasse hindurch stoßend.

Einantwortung.

Auf Ableben des Franz Langer ist diese Behausung, Hof und Stallung sammt dem hintern Stock in die Fürstenfeldergasse hindurch stoßend, dessen Wittib, Maria Sara, vermög errichteten und gerichtlich ratificirten Vergleichs de dato hodierno erblich zugegangen und dießorts zugeschrieben worden. Actum den 15. December 1759.

Daraus sind vermög voriger Grundbücher nachfolgende Ewiggelder verschrieben: als

1. Gehen hieraus 16 fl. jährlich ewiges Zinsgeld der Priester Bruderschaft bei St. Peter allhier um 320 fl. Capital mit der Zinszeit St. Sebastiani. Actum den 25. Januar 1685.

2. Ferners 50 fl. jährliches ewiges Zinsgeld der Frauen Katharina Goßlin, Bürgerin und Wittwe allhier, um 1000 fl. Capital mit der Zinszeit St. Georgii laut Hauptbriefs (der aber um 1800 fl. lautet und hiervon 800 fl. bereits anheimbezahlt worden) d. d. 20. März 1689 und 1. Wilbriefs vom 5. August 1706.

3. Hieran 25 fl. jährlich ewiges Zinsgeld Maria Theresia Hüller, Krämersfrau dahier, um 500 fl. Capital, Zinszeit St. Martini sag 1. Hauptbriefs d. d. 9. Mai 1715. Actum den 29. März 1730.

2. Auf Ableben obbesagter Frau Katharina Goßlin sind diese 50 fl. Zinsgeld jährlich pr. 1000 fl. deren Schwester Maria Gril-

	lin, verwittibten Hoffattlerin dahier, inhalt gerichtlichen Protocolls d. d. 23. Februar 1743 erblich zugefallen, und dießorts zugeschrieben worden. Actum den 9. November 1761.	
	Einantwortung 2.	
	Auf Ableben Eingangs bemeldter Maria Sara Brömerin, ist diese Behausung cum pertinentiis deren Wittiber Johann Brömer, Bürger und Branntweiner allhier, Inhalt Vertrags d. d. 6. current. erblich zugegangen und hierorts zugeschrieben worden. Actum den 9ten Mai 1765.	
4.	Dieser verschreibt hieraus 115 fl. J. E. Zinsgeld dem Gregor Reichenberg, Bürger und ehemaligen Brauer allhier, um 2300 fl. Capital, Zinszeit St. Joseph. Actum den 10. Mai 1765.	
	Vormerkung 1. quod vide.	
(Anm. Der Eintrag ist im Original wegen der Löschung durchstrichen.)	Zu wissen, daß hierauf nichts mehr Ewiggeldweise aufzunehmen sey, ausser zur Abbezahlung der vermög Schuldobligation d. d. 1. Juni 1767. dem Herrn Bürgermeister Adam von Manberg schuldigen 500 fl. Hypothek-Capital, pro memoria.	Vermög Quittung de 7. Aug. 1763 wurden diese 600 fl. heimbezahlt, daher diese Vormerkung delirt. Den 12ten August 1768.
2.	Auf Ableben der Maria Grillin sind die 50 fl. jährl. Zinsgeld pr. 1000 fl. Capital dem einzig hinterlassenen Enkel Conrad Burk allhier erblich zugefallen laut stadtger. Inventars de hodierno daher demselben hierorts zugeschrieben worden. Actum den 3. December 1767.	
4. (Anm. Wegen Löschung im Original durchstrichen.)	Besagter Georg Reichenberg transportirt hiervon weitere 15 fl. um 300 fl. Capital dem Gotteshause zu Bogenhausen. Actum den 3. October 1768.	Vermög Quittung de 3. Febr. 1772 wurden diese 300 fl. heimbezahlt, daher delirt worden. Den 6. Febr. c. a.

E.

Die

Kemptner Landtafel.

Ort.	Namen des Besitzers und seiner Besitzungen.	Umfang der Realität.			Werth.	
		Weidenschaften.	Viertheile.	Sechszehentheile.	fl.	kr.
Lanzen.	Michael Möst 1774					
	hat eigen Grund:	10	—	—	1000	—
	= = Haus:	1	—	—	100	—
	= = Hab:	1	—	—	100	—
		12	—	—	1200	—

Vormerkung der Zahlungen und Zessionen.	Schulden.	Bestehende Schulden.			Bezahlte Schulden.		
		fl.	kr.	pf.	fl.	kr.	pf.
Bezahlt den 5ten März 1777.	Dem Franz Dünkel von Lautzach, intabulirt den 6. April 1776.	20	—	—	20	—	—
	Dem Georg Lang von Sinz, was die Rechnung geben wird, intabulirt den 12. Jänner 1778.						

Taxordnung des Landtafel-Amts zu Kempten.

Für Intabilirung einer Schuld vom ersten Hunderte 30 kr.
von jedem folgenden Hunderte . . 15 —
von jedem Zehn Gulden unter Hundert 3 —
Für einen Extract aus der Landtafel . . . 15 —
Für Aufschlagung und Einsicht der Landtafel . . 4 —
Für Ein- und Umschreibung eines Besitzers von Einem Hundert und darunter . . . . 3 —
von jedem folgenden Hundert . . 3 —
Für Ein- und Abschreibung einer Bürgschaft oder eines Leibgedings . . . . . . 3 —
Für Abschreibung einer bezahlten Schuld . . . 4 —
Für einen Landtafelschein ausschließlich des Stampfes 3 —
Für eine Citation . . . . 3 —
Für ein Attestat . . . . . . 4 oder 5 —
Für eine Quittung . . . . 3 —

F.

Das

Ulmer Pfandbuch.

I.

Unterpfands-Buch.

Datum.	Namen der Schuldleute.	Namen der Gläubiger.	Summe der Schuld. fl.
1822. 10. August.	Joh. Georg Wolf, Schlossermeister, cum Uxore et Curatore.	Karl Philipp Merz, Weinhändler in N.	400
	N. N.	N. N.	200

Zins-Termin.	General-Hypothek.	Speziell verpfändete Güter.	Gerichtlicher Anschlag auch Kaufpreis. Nach Abzug früher darauf haftender	noch fl.	Gerichts-Protokoll §. Kaufsprotokoll oder Theilung.
1. August.	G. H.	Ein Haus in der Donaustrasse, Lit. C. Nro. 74, Güterbuch Nro. 744.	Steuerschäzung.	600	Gerichtsprotokoll §. 163.
			Brandversicherung.	500	
			Kaufpreis.	900	
		N. N.			

II.

Ulm.

Auszug aus dem Grundbuch daselbst für Johann Georg Wolf, Schlossermeister Lit. C. Nro. 74.

Numer des Guts.	Benennung der Grundstücke.	Steuersimplum.	Verpfändungen: Stadtpfandbuch. Theil	Blatt	Gläubiger.	Summe der Schuld.
		kr.				
744	a) Ein Haus in der Donaustrasse, Lit. C. Nro. 74.	45	1	2	Karl Philipp Merz.	400
340	b) 3/4 Morgen Garten bei der Eulenhöhe.	30	1	3	Jakob Schröber.	250
			1	4	Auf den Grundstücken a. und b. nach vorstehenden Posten die drei Kinder erster Ehe.	225

G.

Herrn Neigebaurs Vorschlag.

I.

Grund- und Schuldbuch

der

Gemeinde Dittmannsdorf

im

Frankenstein'schen Kreise,

zum

Grund-Buch-Amt Frankenstein gehörig.

Numer des Stücks.	Kultur-Art.	Größe. Morg.	Ruth.	Namen der Besitzer.	Charakter oder sonstige Unterscheidungs-Zeichen.	Tag der Eintragung.	Besitztitel.	Kaufpreis. Rthl.	gr.
1.	Acker	3	4	Peter Berg	Ackersmann	1. Aug. 1817.	gekauft	100	1 1/2
	.			Joh. Berg	Actuar	2. Juli 1818.	geerbt	—	—
	.			Friedr. Sander	senior	9. Sept. 1819.	gekauft	115	—
	.			Daniel Dittmann	Licentiat	1. Oct. 1820.	gekauft	114	—
	.			. .					
	.			. .					
2.	Wiese	4	45	Heinr. Saahr	Schuhmacher	2. Aug. 1811.	geerbt	—	—
	.			Ferdin. Caro	Minister	9. Sept. 1820.	gekauft	200	—
	.			. .					
	.			. .					
	.			. .					
	.			. .					
3.	Wiese	3	10	Franz Nagebusch	Bürgermeister	1. Aug. 1817.	geerbt	—	—
				Anton Vitting	Weber	8. Oct. 1817.	gekauft	50	—
				Joseph Flaskamp	junior	9. Sept. 1818.	—	51	—
				Johann Baumann	Bedienter	2. Oct. 1819.	—	60	10
				Auguste Wald	Rectorin	5. Juli 1820.	—	74	—
				Antoin. Rem	Rentnerin	10. Sept. 1820.	geerbt	—	—
4.	Heide	10	10	Peter Berg	Ackersmann	29. Juli 1817.	gekauft	160	—
				Joh. Berg	Actuar	20. Sept. 1818.	—	170	—

Abgeschätzter Ertrag.		Einschränkung des Eigenthums.	Belastungen.				Tag der Eintragung.	Tag der Löschung.	Bemerkung der Nummer im neuen Grundbuche.
			Kapitalien.		Jährliche Prästationen.				
Rthl.	gr.		Rthl.	gr.	Rthl.	gr.			
		Verkauf						2. Juli 1818.	
			50				10. Aug. 1817.	2. Juli 1818.	
						5	2. Sept. 1817.		
			160				1. Octbr. 1820.		
							. .		
			150				9. Sept. 1820.		
							. .		
							. .		
							. .		
							. .		
		minorenn					9. Sept. 1818.		
		Benefiz-Erbe.					10. Sept. 1820.		
2	10				1	2	29. Juli 1817.		

II.

Register
zu dem Grund- und Schuldbuch der Gemeinde Dittmannsdorf.

Name.	Vorname.	Charakter oder sonstige Unterscheidungszeichen.	Numer der betreffenden Stücke.
Abel	Gottfried	Metzger	700. 809. 810. 811. 901. 911.
Apfel	Ernst	Schuster	21. 29.
Aust	Carl Ernst	Ackersmann	412. 500. 506.
Berg	Peter	Ackersmann	1. 4.
Bannah	Moises	Handelsmann	6. 7. 8. 9. 15. 22. 909.
Caro	Ferdinand	Minister	2. 10. 11. 12. 13. 14. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 23. 24. 211. 214. 215. 216. 217. 218.
Dittmann	Daniel	Licentiat	5. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32.
Dauven	Augustin	Pfarrer	39. 51. 52. 53. 54. 55. 709. 710.
Evers	Otto Carl	Bürgermeister	40. 41. 42. 43. 44.
Eitel	Gottfried	Conducteur	90. 91.
Flaskamp	Joseph	junior	3.

II.

Das Baierische Hypothekenbuch.

Nu- mer.		Anmerkungen.
	Bemerkung. Die Hypothekenbücher werden so, wie diese und die folgende Seite zeigt, auf allen Seiten bedruckt an die Hypothekenämter abgegeben, und von denselben, wie die folgenden Seiten zeigen, bei den Einträgen verwendet und ausgefüllt. Die Verhältnisse dieses Formulars sind in §. 30. genau angegeben.	

Num- mer.	B.	Anmerkungen.

Nu-mer.	Num. 1.	Anmerkungen.
	Ein Haus mit Apotheke in der Weinstraße, Hausnummer 8. neben dem Bürgersaal. Als Zugehörung wurde die ganze zur Apotheke gehörige Einrichtung bestimmt. Der Werth ist nach dem am 7. Mai 1816 bedungenen Kaufpreise auf Vierunddreisigtausend Gulden angegeben . 34000 fl. Der Brandassecuranz ist es einverleibt mit . . . . 10000 fl. Darauf haftet zum Bürgerspital in München ein jährlicher Zins von 10 fl.	
	Besitzer.	
1.	Den 23. März 1823. Burkard, Gregor, Stadtapotheker, durch Uebergabe von der Magistratsrathswittwe, Anna Frey, bei dessen Verehelichung mit ihrer Tochter Josepha, laut Stadtgerichts-Protokolls vom 7. Mai 1816.	Pr. I. 350. Vorbehalt des Eigenthums num. 2. dieser gelöscht num. 3.
2.	Den 23. März 1823. Vermöge des bei num. 1. bemerkten Protokolls hat sich Anna Frey das Eigenthum auf den Fall vorbehalten, daß ihre Tochter, verehelichte Burkard, vor derselben kinderlos sterben würde.	Pr. I. 350. ad num. 1. Gelöscht num. 3.
3.	Den 9. Februar 1825. Auf Ableben der Anna Frey wurde der num. 2. eingetragene Vorbehalt des Eigenthums gelöscht.	Pr. III. 27. ad num. 1. und 2.

Nummer.	Hypotheken.	fl.	Anmerkungen.
1. I.	Den 13. März 1823. Dem Gregor Burkard, Schwiegersohn der verwittibten Magistratsräthin Frey wurden auf den Fall, daß nach dem kinderlosen Ableben seiner Gattin das Eigenthum des Hauses sammt Apotheke an seine Schwiegermutter zurückfallen sollte, Fünftausend Gulden als Abfindungssumme bestimmt, vermöge der Ehepakten vom 7. Mai 1816.	5000	Pr. I. 350. Gelöscht num. 2.
2.	Den 9ten Februar 1825. wurde die vorstehende Hypothek gelöscht, weil durch den Tod der Anna Frey der Fall, für welchen diese Hypothek bestellt wurde, nicht eingetreten ist.		Pr. II. 27. ad num. 1.
3. I.	Den 31. August 1826. Dreitausend Gulden vierprocentiges Capital an Bernhard Kreiz, Pfarrer in Bondorf, vermöge gerichtlichen Schuldbriefs vom 30. Juli 1826 . . .	3000	Pr. III. 18.

Nu=mer.	Num. 60.		Anmerkungen.
	Fünfzig Tagwerk Wald, am Mohren=steig neben dem Königlichen Grabenauer Forst gelegen. Der Werth besteht nach der Steuerregu=lirung in Zweitausend Gulden . 2000 fl. Darauf haftet zum königl. Rentamte ein jährlicher Grundzins von 5 fl.		
	Besitzer.		
1.	Den 18. Mai 1823. Die Stadtgemeinde Zeil, vermöge alten Stadtbuchs und Rent=amtszeugnisses vom 12. Mai 1823.		Pr. III. 43.
	Hypotheken.		
1. I.	Den 18. Mai 1823. Eintausend Gul=den fünfprocentiges Capital an das Elisabethen=Spital in Zeil, vermöge der von Magistrat= und Gemeinde=Bevollmächtigten mit Bewilligung der königl. Kreisregierung vom 27. April 1823 ausgestellten Schuldurkunde vom 15ten Mai 1823.	fl. 1000	Pr. III. 43. Hieran 500 fl. gelöscht num. 2.
2.	Den 12ten Febrar 1829. An dem num. 1 bemerkten Capital sind Fünf=hundert Gulden bezahlt worden, laut Quittung der Spitalverwaltung vom nämlichen Tage.		Pr. V. 519. ad num. 1.

Nummer.	Num. 147.	Anmerkungen.
	Ein Haus in der Pfarrstraße I. Viertel, Hausnummer 150, linker Hand an das Gasthaus zum goldnen Anker anstoßend. Wurde in der väterlichen Theilung übernommen um Achtzehntausend Gulden 18000 fl. Ist der Brandassecuranz einverleibt mit . . . . 6000 fl. Darauf haftet eine jährliche Gült zur St. Peter-Pfarrkirche von . . . . . . 3 fl.	10. Oct. 1825 nach der Schätzung ist der Werth 24,000 fl. Pr. V. 125.
	Besitzer.	
1.	Den 1. Juli 1822. Maienberg, Christian, königl. Regierungsrath, erkauft von Johann Gruber, laut stadtgerichtlichen Kaufprotokolls vom 29. Jänner 1805.	Pr. I. 36.
2.	Den 17. März 1823. Albert, Johann Carl, Bürger und Gastwirth zum goldnen Anker, erkauft, laut Stadtgerichts-Protokolls vom 8. März 1823.	Pr. I. 310 lebt in ehelicher Gütergemeinschaft.

Nummer.	Hypotheken.		Anmerkungen.
1. I.	Den 17. März 1823. Viertausend Gulden Kaufschillingsrest, mit vier Procent verzinslich, an die drei Kinder des verstorbenen Regierungsraths Maienberg, laut Protokolls vom 8. März 1822.	fl. 4000	Pr. I. 310. Hieran 1000 fl. gelöscht num. 2. Hievon 1500 fl. cedirt num. 4.
2.	Den 3. Juli 1824. An den vorstehenden 4000 fl. sind Eintausend Gulden der Maienbergischen Vormundschaft bezahlt worden, laut amtlicher Quittung vom nämlichen Tage .		Pr. II. 29. ad num. 1.
3. II.	Den 13. April 1825. Sechstausend Gulden vierprocentiges Capital an das Spital zum heil. Geiste in München, laut gerichtlicher Schuldverschreibung vom 6. April 1825. . .	6000	Pr. IV. 42.
4.	Den 30. Mai 1825. Von den num. 1 bemerkten 4000 fl. sind der Anna Maienberg bei ihrer Verehelichung mit dem Assessor Glenz zu Wasserburg Fünfzehnhundert Gulden als Heirathgut zugewiesen worden, laut Ehepakten vom 15. Februar 1825.		Pr. IV. 224. ad num. 1.
5. III.	Den 9. Sept. 1826. Fünfhundert Gulden Caution wegen der Vormundschaft über den minderjährigen Conrad Merz zu München, laut stadtgerichtlicher Requisition vom 8. September 1826.	500	Pr. V. 17. Gelöscht num 7.

Nummer.	Hypotheken.		Anmerkungen.
6. IV.	Den 18. Jänner 1827. Voraus der erstehelichen Kinder des Franz Albert, 1) Carl, 2) Ferdinand Joseph, 3) Anna Maria, für jedes Kind Eintausend fünfhundert Gulden, vermöge Stadtgerichtsprotokolls vom nämlichen Tage	fl. 4500	Pr. VI. 112. Auch haftet auf num. 86, dann auf num. 12. des Hypothekenbuchs für Neubrück.
7.	Den 20. August 1827. Nach Aushändigung des Vermögens des verstorbenen Conrad Merz, an dessen Erben die num. 5 eingetragene Hypothek gelöscht, laut Stadtgerichts-Protokolls vom 20. August 1827.		Pr. VI. 42. ad num. 5.

Nu=mer.	Num. 14.	Anmerkungen.
1.	Das Hofgut sammt Brauhaus zu Klarenbach. Dasselbe ist erbrechtbar zum Gräflich von Sinsbachischen Gute Grünfeld. Es besteht ausser den Wohn= und Wirthschaftsgebäuden in einem Complex von sechzig Tagwerk Feld, zwanzig Morgen Wiesen und dreissig Tagwerk Wald. Die Beschreibung ist bei dem königl. Rentamte Auerbach aufbewahrt. Dazu gehören noch zwölf Tagwerk Wald in der Adelsdorfer Flur, des königl. Landgerichts Vilshofen gelegen. Zu den Pertinenzien sind sowohl die lebendige und todte Baumannsfahrniß, als sämmtliche zur Brauerei gehörigen Geräthschaften bestimmt worden. Der Werth besteht nach gerichtlich erhobener Schätzung vom 7ten März 1822 in Dreissigtausend Gulden . 30000 fl. Die Gebäude sind der Brandassecuranz einverleibt mit . . . . 8000 fl.	A. XII. 1. Die 12 Tagwerk Wald in der Adelsdorfer Flur gegen eine Wiese vertauscht. num. 2.
2.	Den 20. Mai 1824. Mit grundherrlichem Consens vom 24. Februar 1824 und laut gerichtlichen Vertrags vom 26. ejusd. wurde zu diesem Hofgut gegen die in der Adelsdorfer Flur gelegenen zwölf Tagwerk Wald eine, zwei Morgen enthaltende Wiese in der Klarenbacher Flur von Caspar Merk zu Adelsdorf bei gleichem Werthe der Tauschobjecte ohne Daraufgabe eingetauscht.	A. XII. 2.

Nu= mer.	Besitzer.	Anmerkungen.
1.	Den 20. Jänner 1823. Wunder, Conrad, zu Klarenbach aus der väterlichen Theilung übernommen laut gerichtlichen Theilungsbriefs vom 7. März 1816.	A. XII. 1.
2.	Den 17. August 1824. Schwind, Johann, Bürger zu Vilshofen, durch Kauf laut des von der Grundherrschaft genehmigten und gefertigten Kaufbriefs vom 1. August 1824.	A. XII. 3. Protestation num. 3.
3.	Den 23. November 1824. Joseph Ferdinand Wunder zu Klarenbach protestirt gegen den Kauf des Johann Schwind wegen des darauf gesuchten Einstandrechts, worüber der Proceß bei Gericht anhängig ist.	A. XII. 4. ad n. 2.
4.	Den 31. August 1825. Wunder, Joseph Ferdinand, zu Klarenbach, hat vermöge des ihm durch Urtheil des k. Oberappellationsgerichts vom 17. ejusd. zuerkannten Einstandrechts das Gut übernommen.	A. XII. 5. 6.

Nummer.	Hypotheken.	fl.	Anmerkungen.
1. I.	Den 20. Jänner 1823. Die Alimentation, welche dem Vater Johann Wunder zu Klarenbach bei der Gutsübergabe bedungen wurde, bestehend: a) in freier Wohnung und Beholzung, b) 20 fl. jährlich für Kleidung, c) freier Kost, oder statt deren jährlich 60 fl., d) in Krankheitsfällen die erforderlichen Auslagen, laut gerichtl. Uebergabsbriefs vom 7. März 1816. Im beiläufigen Capitalanschlage, jedoch ohne Präjudiz zu . . .	2000	A. XII. 1. Gelöscht num. 6.
2. II.	Den 20. Jänner 1823. Die bei der Gutsübergabe den drei Geschwistern des Uebernehmers, mit Namen 1) Joseph Ferdinand, 2) Anna Maria, 3) Catharina Wunder, bedungenen Erbtheile aus dem väterlichen und mütterlichen Vermögen, für jedes derselben mit Sechstausend Gulden, welche bis zur Standesveränderung, gegen die im brüderlichen Hause zu empfangende Alimentation, unverzinslich liegen bleiben, laut Theilungsbriefs vom 7. März 1816.	18000	A. XII. 1. Hieran 6000 fl. gelöscht num. 3, weiter 3000 fl. gelöscht n. 4.
3.	Den 31. August 1825. Joseph Ferdinand Wunder brachte bei Ausübung des Einstandrechts seinen num. 2. bemerkten Erbtheil von Sechstausend Gulden an Zahlungsstatt in Abrechnung, welche daher gelöscht sind.		A. XII. 5. 6. ad num. 2.
4.	Den 9. Jänner 1826. Bei der Verehelichung der Anna Catharina Wunder mit Johann Merz, Bäcker zu Deggendorf, wurden an deren num. 2. bemerktem Erbtheil Dreitausend Gulden bezahlt und wegen der übrigen Dreitausend Gulden die Zinsen mit vier Procent bedungen, laut Protokoll vom 9. Jänner 1826.		A. XII. 7. ad n. 2.

Bayerische Staatsbibliothek München

Nummer.	Hypotheken.	fl.	Anmerkungen.
5. / III.	Den 22sten Mai 1827. Dreitausend Gulden fünfprocentiges Capital an die Pfarrkirche zu Breuberg vermöge grundherrlichen Consenses und gerichtlicher Schuldverschreibung vom 18. Mai 1827.	3000	A. XII. 8. 9.
6.	Den 12. November 1827. Auf Ableben des Johann Wunder wurde die num. 1. für dessen Alimentation eingetragene Hypothek gelöscht.		A. XII. 10. ad n. 1.
7. / IV.	Den 7. Jänner 1828. Zweitausend Gulden fünfprocentiges Capital an Simon Drummer, Wirth zu Brunn, vermöge aussergerichtlicher Schuldverschreibung vom nämlichen Tage. .	2000	Vorgemerkt A. XII. 11. Protestation num. 8.
8.	Den 20. Jänner 1828. Joseph Wunder protestirt gegen die sub num. 7. vorgemerkte Hypothek, da er von diesem Anlehen bisher nur Fünfzig Gulden erhalten habe.		A. XII. 12. ad n 7.

Berichtigungen.

Seite 8 von unten Zeile 2, S. 25. Z. 6, S. 48. Z. 2. lese Tit. S. 22. Z. 10. l. stehe. Z. 12. dritte. S. 27. Z. 11. l. liege. S. 39. Note Z. 6. l. Reichsgesetzen. Z. 16. l. venditio. S. 44. Z. 23. l. daß. S. 53. Z. 24. l. zusammengesetzt. S. 55. Z. 20. l. Ansehung. S. 56. Z. 28. 29. l. Beiziehung. S. 94. Z. 26. l. werden. S. 95. in der letzten Zeile sind die Worte „des Journals“ zu streichen. S. 123. Z. 5. l. Vorkaufsrecht.

Bayerische Staatsbibliothek München

D. Knodt.

BSB Bayerische StaatsBibliothek
MDZ Münchener DigitalisierungsZentrum Digitale Bibliothek

Gönner, Nikolaus Thaddäus,

Ueber die zweckmäßige Einrichtung des Hypothekenbuchs nach Grundsätzen und Erfahrung zur Lösung des Problems, wie öffentliche Hypothekenbücher mit hö chster Einfachheit, größter Sicherheit und geringsten Kosten eingeführt werden können ; mit Beilagen

München 1823

Bavar. 1124
urn:nbn:de:bvb:12-bsb10373898-0